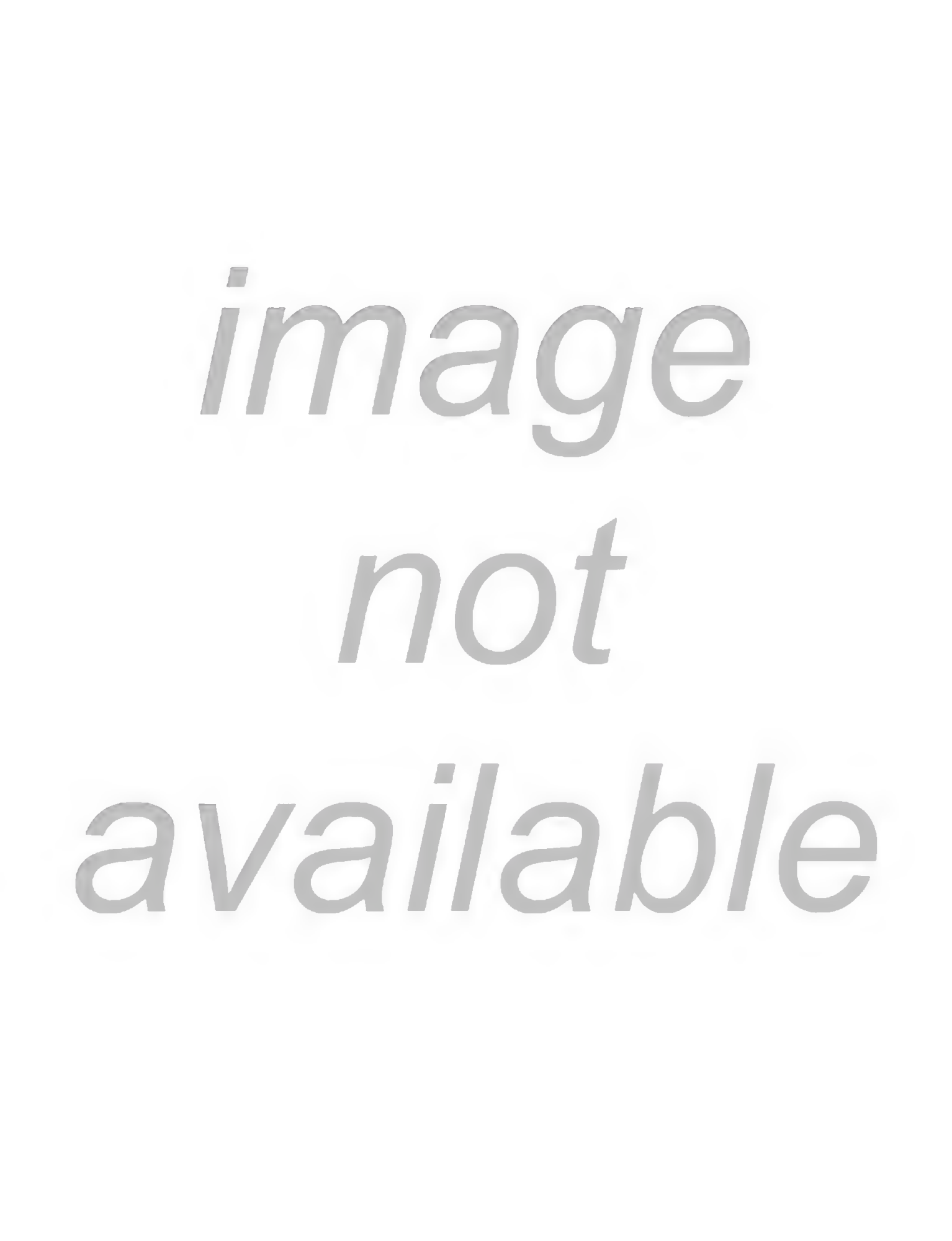
image
not
available

B 5
2
489
BIBLIOTECA NAZIONALE
CENTRALE - FIRENZE

OPERE

DI POTHIER.

TRATTATO

DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE.

VOLUME PRIMO.

VERSIONE ITALIANA.

MILANO

Tipografia Francesco Sonzogno di Gio: Battista

Editore della Biblioteca di Giurisprudenza Italiana.

1807.

E

BIBLIOTE
CENTRA

R. BIBLIOTECA NAZIONALE CENTRALE
FIRENZE

LIBRI

DONATI DAL

DOTTOR ANNIBALE GIULIONI

GIURISTA

Nato a Firenze il 7 Febbraio 1807
e morto il 1° Dicembre 1895 in Firenze.

16 Maggio 1896

OPERE
DI POTHIER
III.

TRATTATO
DEL
CONTRATTO DI LOCAZIONE

B 5
2
489
BIBLIOTECA NAZIONALE
CENTRALE - FIRENZE

La presente edizione è posta sotto la salvaguardia della legge 19 fiorile anno IX (E. F.), essendosi adempito a quanto essa prescrive.

TRATTATO

DEL

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Secondo le regole, tanto del foro interno quanto dell' esterno; del sig. POTHIER.

RIDOTTO

CONFORME AL NUOVO CODICE CIVILE

NAPOLEONE

DAL SIG. HUTTEAU.

GIA' AVVOCATO AL PARLAMENTO

DI PARIGI.

VOLUME PRIMO.

MILANO.

Dalla Tipografia di FRANCESCO SONZOGNO DI GIO. BATT.
Stampatore e Librajo, *Corsia de' Servi*, N. 596.
1807.

B. 5. 2. 489

TRATTATO

DEL

CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Vi sono due specie di contratti di locazione, cioè locazione di cose, e locazione di opere (Cod. civ., art. 1708.). Noi tratteremo della locazione delle cose nelle sei prime parti di questo Trattato. Vedremo nella prima cosa è il contratto di locazione, qual' è la di lui natura, e quali sono le cose che ne formano la sostanza. Tratteremo nella seconda delle obbligazioni del locatore, ossia di quello che affitta, che nascono da un tale contratto. Nella terza parleremo dell' obbligazione del conduttore o affittuario. Nella quarta di ciò che concerne l' esecuzione del contratto di locazione, e dei diritti ch' ei dà tanto al locatore

che al conduttore. Nella quinta ragioneremo della risoluzione del contratto di locazione. Nella sesta finalmente tratteremo delle *tacite riconduzioni*, ed altre specie particolari di contratti di locazione, delle promesse di affitto e delle caparre. Vi ha poi una settima parte, in cui terremo proposito della locazione di opere.

PARTE PRIMA.

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI COSE; QUAL' È LA DI LUI NATURA, E QUALI COSE NE FORMANO LA SOSTANZA.

CAPITOLO PRIMO.

Che sia il contratto di locazione di cose, e quale la di lui natura.

1. Il contratto di locazione è quello che chiamasi dare a pigione od a nolo, trattandosi di case o di mobili: dicesi pure affittanza, quando trattasi di terreni o rendite che ne derivano (Cod. civ., art. 1711.).

Si può anche definirlo: un contratto, per cui uno de' due contraenti si obbliga di far godere od usar l'altro d'una cosa per un tempo determinato e mediante un prezzo convenuto, cui questi si obbliga per parte sua di pagare. (Cod. civ., art. 1709.)

Quegli che s' obbliga a far goder l'altro

chiamasi locatore od affittante; l'altro appellasi conduttore, affittuario, inquilino; e colono o fittajuolo quando si affittano de' beni rurali.

2. Un tale contratto assomiglia in molte cose a quello di vendita.

1.° Perchè al pari di questo è un contratto che deriva dal diritto delle genti, vale a dire, che è regolato dal solo gius naturale, e che non è assoggettato ad alcuna formalità del diritto civile.

2.° Per essere un contratto *consensuale;* poichè formasi in virtù del solo consenso de' contraenti come quello di vendita.

3.° Perchè è, come il contratto di vendita, *sinallagmatico*, contenendo delle obbligazioni reciproche tra i contraenti. (Cod. civ., art. 1102.) È similmente *commutativo*, imperocchè in tal contratto ciascheduno de' contraenti proponsi di ricevere altrettanto di quello ch' ei dà. (Cod. civ., art. 1104.)

4.° Nella stessa guisa che tre cose compongono il contratto di vendita, cioè la cosa venduta, il prezzo, ed il consenso de' contraenti, tre cose parimenti richiedonsi a formare quello di locazione; la cosa loca-

ta, il prezzo, che pigione o fitto si appella, ed il consenso de' contraenti. (Cod. civ., art. 1709.)

3. La differenza che passa fra l'uno e l'altro contratto si è, che in quello di vendita, il venditore si obbliga di far avere la cosa al compratore a titolo di proprietà, e di trasmettergli l'intero possesso, ed ogni diritto ch' egli vi ha. (Cod. civ., art 1603.) Nel contratto di locazione, il locatore non si obbliga in cotal guisa a far avere la cosa al conduttore, ma soltanto a farnelo godere, a farnelo usare. (Cod. civ., art. 1709.)

4. Un tal divario tra l'uno e l'altro contratto è essenziale; ciò nulla ostante vi resta sempre un grandissimo rapporto in fra d' essi; e si può dire ancora che il contratto di locazione si risolve in una specie di contratto di vendita; imperocchè il contratto di locazione racchiude in qualche modo, non la vendita della cosa stessa che viene locata, ma la vendita del godimento e dell'uso di questa cosa per tutto quel tempo che dee durare l' affitto; e la somma convenuta pel fitto n' è il prezzo. Diasi per esempio l'affitto di un podere; questo

contratto risolvesi in ultima analisi in una vendita, cui il locatore fa al conduttore o fittajuolo, de' frutti che vi si raccorranno durante il corso dell' affittanza; ed il fitto di ogni annata, è il prezzo de' frutti, che l'affittuario potrà raccogliere entro la stessa annata.

Perciò i Romani servivansi talvolta indistintamente de' termini di vendita e compera onde significare il contratto di locazione; *L.* 19 *e* 20, *ff. de act. empt., et ibi Cuj.* Gli appaltatori delle pubbliche imposte erano chiamati *redemptores.*

Il rapporto fra questi due contratti è sì grande, che riesce talvolta difficile il distinguere l'uno dall' altro. Per esempio, se fosse espresso in un atto a scrittura: io vi ho ceduto e trasferito il godimento di un tal podere per il tal tempo e tal prezzo, potrebbesi domandare se questo è un contratto di vendita, oppure di locazione. La questione non è puramente di nome: imperciocchè tali contratti producono differentissimi effetti. Nel contratto di vendita la cosa è a rischio del compratore (Cod. civ., art. 1583.); in quello di locazione essa ri-

mane a' rischj del locatore. (Cod. civ., art. 1722.) Per decidere una siffatta questione, Caroccio adduce la seguente regola: qualora la cessione è fatta pel prezzo di parecchie somme di denaro uniformi e pagabili in ciascun anno, il contratto è di locazione; quand' ella è fatta per un prezzo unico, deve considerarsi come un contratto di vendita.

Devesi piuttosto dire che quando il godimento è accordato per un tempo che non oltrepassi un novennio, si presume esser questo un contratto di locazione ad onta che il prezzo, per tutto il tempo del godimento, consistesse in una somma unica, potendo le parti, per un contratto di locazione, riunire in una sola somma e pagamento il prezzo diviso, ossia i fitti di ogni anno dell'affittanza; al contrario, se il tempo del godimento eccede i nove anni, si dee presumere allora un contratto di vendita, se il prezzo consiste in una somma unica; o di rendita, s' ei consiste in più somme pagabili per annate.

5. Il contratto di locazione tanto di cose che di fondi rustici è altresì diversissimo

dal contratto di annue rendite, il quale formerà la materia del seguente Trattato. Noi faremo ivi rimarcare le differenze di questi due contratti. Ecco intanto la principale. Nel contratto di rendita il locatore, al pari del venditore nel contratto di vendita, si obbliga verso il conduttore a fargli avere il fondo a titolo di proprietario, e mediante la tradizione che gliene fa in esecuzione del patto, ne trasferisce in lui effettivamente la proprietà, quando n' è egli medesimo il proprietario, dedotto però ogni diritto di rendita fondiaria che intende di conservare. All' opposito nelle pigioni o negli affitti di fondi rurali, il locatore si obbliga personalmente soltanto verso il conduttore a permettergli il godimento o l' uso della cosa, non trasferendogli in essa alcun diritto mediante la tradizione che glie ne fa.

CAPITOLO II.

Di ciò che forma la sostanza del contratto di locazione.

Tre cose, come abbiam detto, costituiscono l' essenza del contratto di locazione: la cosa locata, il prezzo convenuto pel fitto, ed il consenso de' contraenti. Noi tratteremo separatamente di queste tre cose.

SEZIONE PRIMA.

Della cosa locata.

6. Non è possibile il concepire un contratto di locazione senza una cosa, il godimento o l' uso della quale non venga accordato dal locatore al conduttore per un tempo fra lor convenuto. È quindi dell' essenza del contratto di locazione, 1.° che vi sia una cosa; 2.° ch' ella sia suscettibile di un tal contratto; 3.° che vi sia un godimento od un uso di questa cosa, il quale formi l'oggetto e la materia del contratto; 4.° che vi sia un tempo prefisso alla durata di un tal godimento.

ARTICOLO PRIMO.

Bisogna, che siavi una cosa.

7. D'onde ne segue, che se la cosa che formava l'oggetto del contratto, più non esistesse al tempo del contratto medesimo, questo sarebbe nullo. (Cod. civ. art. 1722.)

Per esempio, ho patteggiato pel nolo d'un tal cavallo che io ben conosceva: il noleggiator de' cavalli si obbligò di fornirmelo tostochè quel cavallo fosse ritornato: al momento in cui feci un tal contratto, il cavallo era già morto; e quindi la convenzione diviene nulla, perchè mancante d'una cosa che n'era il soggetto, e non ne nasce però veruna obbligazione.

Nulladimeno se il locatore o noleggiator di cavalli sapeva la morte di questo cavallo, e non me ne avesse avvertito, egli sarebbe tenuto a rifarmi danni e interessi, *in id quod mea interest non fuisse deceptum.* La di lui obbligazione in tal caso non nasce già dal contratto di locazione, non essendovene stata, ma bensì nasce dal dolo ch'egli ha commesso verso di me non

avvertendomi, ed impedendomi per tal modo di prendere altre misure. Egli non sarà ammesso ad offrirmi un altro cavallo, in luogo del primo, perchè io posso non avere in questo cavallo, ch'io non conosco, la confidenza medesima, che aveva in quello, cui volea noleggiare, perchè ne conosceva la bontà.

8. S'egli è vero richiedersi per l'essenza del contratto di locazione che siavi una cosa costituente l'oggetto del contratto, non è però necessario che sia una cosa determinata; una cosa quantunque indeterminata, ne può essere ancora l'oggetto.

Per esempio, io posso contrattare con un noleggiatore di cavalli, non solamente pel nolo di un tal cavallo, ch'è una cosa determinata, ma pel noleggio di un cavallo indeterminatamente senza specificare quale sia quello ch'ei debba fornirmi: questo contratto di locazione o noleggio è valido; e per adempiere l'obbligo suo basta ch'ei mi fornisca un cavallo qualunque, purchè sia d'una bontà comune ed ordinaria, e capace di servirmi a quell'uso ch'io mi sono proposto nel noleggiarlo.

ARTICOLO II.

Quali cose possono essere locate.

9. Si può locare ogni sorta di cose mobili o immobili, case, terreni, ec. (Cod. civ., art. 1713.)

Nè solamente le cose corporali; ma pur anco le incorporali, come un diritto feudale *(champart)*, una decima, delle rendite, ec.

Si possono altresì dare ad affitto i diritti signoriali; ed una tal locazione comprende pure i censi arretrati, le multe, lucri, laudemj o ricognizioni feudali che scaderanno nel corso dell' affittanza.

Si possono parimenti affittare i proventi giudiziarj; ed un tale affitto comprende i diritti attivi, come le multe e le confische.

Si possono similmente affittare certi officj ed incombenze; cioè gli officj demaniali, come sono le cancellerie, certi notariati, e l'ufficio di messo o cursore.

10. Vi sono delle cose non suscettibili del contratto di vendita, e che lo sono di quello di locazione: così que' beni che fan-

no parte del demanio della corona non possono essere venduti, ma bensì darsi ad affitto; ed è lo stesso de' beni ecclesiastici.

Un uomo libero non è suscettibile del contratto di vendita, ma può locare l'opera sua.

Osservisi nulla manco che le sole opere ignobili e valutabili a prezzo di denaro sono suscettibili del contratto di locazione, come quelle de' domestici e delle serventi, de' manuali, artigiani, giornalieri, ec. (Cod. civ., art. 1780.)

Coloro cui l'eccellenza o la dignità della lor condizione divieta di valutare a prezzo di denaro, non ne son suscettibili.

Perciò il contratto che passa tra un avvocato ed il suo cliente, che lo incarica del patrocinio della sua causa, non è un contratto di locazione, ma di mandato: la somma di denaro che questo cliente dà al suo avvocato, non è prezzo di servigio prestato, non essendo un tal servigio venale; ma ciò è solo un contrassegno di riconoscenza che non è incompatibile col contratto di mandato, comunque di sua natura gratuito. *Leg. ff. mand.*

11. Al contrario hannovi cose che quantunque suscettibili del contratto di vendita, non lo sono però del contratto di locazione; tali sono tutte le cose che si consuman coll' uso che se ne fa, come il denaro, le biade, il vino, ec. La ragione n' è chiara: egli è dell' essenza del contratto di locazione, come lo abbiamo poco sopra veduto, che il locatore conservi la proprietà della cosa, di cui ne accorda al conduttore il solo uso e godimento; e che in conseguenza il conduttore contrae l' obbligo di restituirla, spirato che sia il tempo, per cui gliene fu concesso di usare e goderne: ora egli è evidente che ciò non può aver luogo in quelle cose che si consumano intieramente coll' uso che se ne fa; quindi non sono suscettibili del contratto di locazione.

12. Vi sono pur tali cose che non si ponno nè affittare nè vendere: in questa categoria cadono gli oggetti spirituali, i beneficj e le funzioni degli ecclesiastici.

Per questa ragione il contratto per cui un gentiluomo prende un ecclesiastico per suo cappellano, e si obbliga di passargli una certa somma annuale, non deve consi-

derarsi come contratto di locazione. Egli è vero che questa somma è dovuta, e che il cappellano ha diritto di pretenderne in giustizia il pagamento; ma questo debito non scaturisce però da un contratto di locazione: siffatto assegno o stipendio annuale non è dovuto come il prezzo de' suoi servigi, i quali non sono valutabili in denaro, e non possono per conseguenza divenir materia del contratto di locazione; ma sono dovuti in virtù d'un' altra specie di contratto senza nome, *facio ut des*, per cui in conseguenza dell' impegno che l' ecclesiastico assume di prestare i di lui servigi nella sua qualità di cappellano, il gentiluomo si obbliga dal lato suo di passargli la convenuta somma annuale, quantunque ciò non si consideri come prezzo venale de' predetti servigj.

Il beneficio non si può veramente affittare; ma affittar si possono bensì i di lui redditi; e nulla veggo che osti al poter far entrare in questo affitto anche le pie oblazioni che costituiscono l' emolumento avventizio, quando però espressamente se ne convenga.

13. Il gius patronato, o sia diritto di

presentazione ai heneficj ecclesiastici, è un diritto spirituale, che per conseguenza non è in se suscettibile, nè del contratto di vendita, nè di quello di locazione; e la vendita o l'affitto che se ne facesse, sarebbe un contratto nullo perchè simoniaco, che non potrebbe produrre alcun obbligo fra le parti contraenti.

Sebbene il gius patronato non possa vendersi separatamente dal fondo a cui è unito, pur lo si reputa insiem con esso venduto, come faciente parte delle dipendenze di detto fondo, quando questo è venduto, e passa allora al compratore del fondo medesimo. All'incontro nell'affitto del fondo, per generale ch'ei sia, non s'intende mai compreso il gius-patronato, conciossiachè le affittanze d' un terreno non comprendano che i diritti utili e pecuniarj, e non già quelli che sono puramente onorifici, come è il diritto di patronato.

14. Le cose consacrate al culto divino, *res divini juris*, non sono suscettibili del contratto di locazione, nè di quello di vendita: per esempio, non si può affittare una chie-

chiesa, in cui si eserciti il culto, un cimiterio ec.

Non di meno si tollera l'uso di affittare le panche e le sedie delle chiese; si tollera parimenti l'affitto che si fa dai fabbricieri a profitto della fabbrica, dell'argenteria, degli ornamenti, e del suono delle campane per le esequie, che si celebrano nelle chiese.

Si potrebbe anche dire non esser ciò propriamente un contratto di locazione, e che quello che si offre per l'uso e manutenzione dell'argenteria e degli ornamenti, e pel suono delle campane, non è propriamente dato come prezzo dell'uso di tali cose, il quale non è valutabile in danaro, ma piuttosto come una contribuzione alle spese della fabbrica, alla quale si assoggettano quelli che servonsi de' mobili della fabbrica stessa.

Si può del pari affittare il taglio dell'erba che cresce ne' cimiterj, e la mondatura degli alberi che vi sono; imperocchè tali cose divengono profane, allorchè sono separate dal fondo.

15. Le cose poi che sono di pubblico diritto, *publici juris*, quelle cioè, che son destinate agli usi pubblici, come le piazze, le strade, neppur esse son suscettibili del contratto di locazione, nè di quello di vendita.

16. Il diritto di caccia non si può del pari affittare: i signori e possessori de feudi, a cui è annesso un somigliante diritto, non lo hanno che a trastullo *ad oblectamentum*, e non a guadagno *ad quaestum*.

Donde ne segue che un'affittanza cui il padrone d'un feudo avesse fatta a taluno del suo diritto di caccia nell'estensione del di lui feudo, è un contratto nullo, che non deve produrre alcuna obbligazione civile, nè nella persona del locatore, nè in quella del conduttore.

Non ne produce nella persona del locatore, e perciò questi può quando vuole, e senza aspettare la scadenza del termine portato dall'atto di locazione, intimare al conduttore ch'ei non intende di continuare ulteriormente il contratto, rivocando la permissione di cacciare che gli avea data,

e dal giorno di tale intimazione, egli può nulla ostante l'affitto impedirlo di cacciare. È chiaro, che il conduttore non può dolersi di aversene approffittato avanti di sì fatta intimazione; avvegnacchè il contratto quantunque nullo come affittanza, racchiude però una permissione di cacciare, la quale dura fintantochè sia rivocata.

Questo contratto non produce maggior obbligazione nella persona del conduttore; ed è perciò che il feudatario non ha azione per pretendere i fitti; ma se il conduttore ha voluto pagarli, egli non ha il diritto di ripeterli; *sciens indebitum solvit.* Non si può nè anche dire ch'egli abbia fatto un tal pagamento senza causa; nel farlo, *fidem implevit.*

17. Il diritto di caccia non può veramente *principaliter et per se* formare materia di un contratto di locazione; ma nell' affitto che si facesse di un palazzo di campagna, si potria stipulare che il conduttore avesse la facoltà di cacciare e di far cacciare nelle addjacenze, purchè tal conduttore fosse una persona di qualità ed atto a cacciare, e non del numero di quel-

li, a cui la caccia dalle ordinanze è interdetta (1).

18. La legge 44, *ff. locat.* dice, che non si possono affittare i diritti di servitù, *locare servitutem nemo potest.* Ma quì si deve avvertire che detta legge parla soltanto della servitù prediale, e il di lei senso è, che il proprietario di un fondo a cui è annesso un diritto di servitù sul fondo limitrofo, non può dare ad affitto a chicchessiasi un suo diritto di servitù separatamente dal fondo. Per esempio, se il fondo A porta seco un diritto di pascolo sopra il fondo B, il proprietario del fondo A non può affittare separatamente dal suo podere questo diritto di pascolo al coltivatore del fondo C: la ragione si è, che un tale diritto di pascolo

(1) Puossi oggidì appaltare il diritto di caccia? Nel regime feudale un tal diritto era inerente alla persona del feudatario, e si esercitava sulle altrui proprietà. Oggigiorno egli deriva dalla proprietà stessa ed è circoscritto ne' limiti della medesima; si può dunque affittare il diritto di caccia, come quello di pesca, non altrimenti che tutti gli altri diritti incorporali (Cod. civ., art. 1607).

non può esercitarsi che per l'utilità del fondo A, al quale è dovuto; imperciocchè il proprietario del fondo serviente non è obbligato a soffrirvi, che il solo bestiame che serve all'aratura del fondo, cui la servitude è dovuta (1).

Ma quando il proprietario del fondo A dàllo ad affitto, il diritto di servitù che vi è annesso, è pure compreso nel patto, siccome dipendenza di questo fondo, ed il conduttore ha diritto di far pascolare le sue mandre sul fondo serviente; poichè lo fa per l'utilità del fondo A, ch'ei tiene ad

---

(1) Bisogna ben penetrare lo spirito della citata legge 44, la quale è sempre in vigore. Nessuno dubita che Tizio non possa, per esempio, locare altrui il diritto di passaggio accordatogli per recarsi al suo fondo. E' precisamente in questo senso che detta legge si spiega. Ma in ogni altro caso si può affittare una servitù, come un diritto di passaggio, perocchè le servitù sono mobili o immobili, art. 526, e perchè i mobili o gl'immobili sono egualmente suscettibili del contratto di locazione. Ne risulta soltanto, che questa sorte di affitti non sono cessibili per la natura stessa della cosa locata; ecco in qual modo dee farsi l'applicazione della citata legge 44.

affitto, ed a cui il diritto di servitude è dovuto.

Allorchè il proprietario d'un fondo accorda al di lui vicino per un determinato numero d'anni, e per un annuo prezzo prefisso, la facoltà di farvi pascolar le sue mandre, o quella di trasitarvi, attigner acqua, ec. un tale contratto non rinchiude locazione di alcun diritto di servitù, ma piuttosto locazione del fondo medesimo per quest'uso soltanto.

19. Il diritto di servitù personale dell'uso di un fondo non è più suscettibile del contratto di locazione di quello che lo sieno i diritti delle servitù prediali, avvegnacchè un tal diritto essendo ristretto all'uso della persona stessa, cui questo diritto è dovuto, essa non può in verun modo concedere altrui la facoltà di usare di questo fondo, e per conseguenza ella non puote altrui locare il proprio diritto.

Ben diversa è la cosa riguardo al diritto dell' usufrutto; imperocchè questo dando all' usufruttuario la piena ed intiera disposizione di tutti i frutti che si verranno a

percepire nel fondo finchè durerà un siffatto diritto, ne viene in conseguenza ch' ei possa darlo ad affitto, e dandolo a questo titolo, è propriamente il fondo, in cui ha cotale diritto, ch' egli altrui loca, piuttostochè il suo diritto d' usufrutto (Cod. civ., art. 596).

2o Non altrimenti ch' è permesso di vendere la cosa d' altri, come abbiamo stabilito nel nostro Trattato del Contratto di vendita n. 7 a senso della legge 28, ff. *de cont. empt;* si può altresì prendere e dare ad affitto la cosa d' altri, e non solamente quella, di cui si ha diritto di godere, ma quella eziandio in cui non se ne ha alcuno; ed il contratto è valido; non già perchè si possa mediante un tale contratto trasferire nel conduttore o affittuario il diritto di godere o d' usare della cosa, di cui non se ne ha la proprietà; ma perchè si contrae l'obbligo in virtù della convenzione di garantire il conduttore o affittuario nel caso che questi venga impedito o turbato nel godimento di questa cosa. Ciò è conforme ai principj stabiliti nel nostro Trattato del-

le Obbligazioni, n. 133 e 136. (Cod. civ. art. 1725, 1726, 1727.) (1).

21. Nella stessa guisa che non si può comperare la propria cosa, *suae rei emptio non valet*, L. 16, *ff. de contr. empt.* Tratt. del Contr. di Ven. n. 8, così non si può prendere a pigione od a nolo la sua propria cosa, *rei suae conductio nulla est. Leg.* 15, *ff. depos. Leg.* 20, *Cod. loc.* Ciò che devesi intendere di una cosa di cui quegli che la prende ad affitto o pigione n'abbia la piena proprietà, la quale rinchiude ed

(1) Secondo il diritto romano si può disporre della cosa altrui tanto per vendita, che per donazione, o locazione.

Il Codice civile ha interamente abolita questa sorta di vendite e di donazioni. Oggidì è forse permesso di locar l'altrui cosa? ... 1. La facoltà di donare o vendere o locare la cosa d'altri autorizzata dall'antico diritto non si trova abrogata che quanto alla vendita od alla donazione: d'onde risulta, che il legislatore non ha estesa la sua disposizione proibitoria al contratto di locazione. 2. Giusta gli articoli 1725, 1726, 1727, si deve decidere per l'affermativa. In caso di non godimento, tocca al conduttore a procedere pel risarcimento di danni e interessi.

abbraccia il diritto di goderne; imperocchè non v' ha dubbio che il proprietario d'una cosa, il quale non ne abbia che la nuda proprietà, può prenderla a pigione o ad affitto dall' usufruttuario, al quale appartiene di goderne il diritto.

Da sì fatto principio che *rei suae conductio nulla est*, ne segue, che se io vi ho data a pigione una casa per il prezzo di trecento lire di fitto annuale con rinuncia al diritto che mi accorda la legge *Ædc*, e che dopo qualche tempo sia passata tra noi una convenzione che esprima, che voi me l'avete subaffittata pel prezzo di trecento e cinquanta lire per anno per quel tempo che tuttavia restava a spirare dell' affittanza; questa seconda convenzione non è già un contratto di locazione o di sublocazione che voi mi fareste della mia casa, *cum res mea a me conduci non possit;* ma è piuttosto un contratto senza nome, per cui ad oggetto di ottenere da voi la risoluzion dell' affitto che vi avrei fatto della mia casa, io mi obbligo a pagarvi la somma di cinquanta lire per ogni annata del tempo che rimane a spirare; e questo non

è che un credito ordinario, che non deve darvi il diritto speciale de' locatori di case.

ARTICOLO III.

Dell' uso o godimento, che dee formare l' oggetto del contratto di locazione.

22. Egli è dell' essenza del contratto di locazione, che siavi un certo godimento od un uso determinato ed espresso d'una cosa che il locatore si obbliga di far avere al conduttore per il tempo convenuto; ciò che propriamente forma l'oggetto e la materia del contratto di locazione. (Cod. civ., art. 1709, 1719.)

La specie d' uso o di godimento che accordasi in forza di tale contratto è o non è espressa. Quando vi è espressa, il conduttore non può servirsi della cosa ad altr' uso da quello diverso che nel contratto si esprime. Diasi per esempio che vi sia dato a nolo un cavallo per fare un viaggio a Lione, non vi è certamente permesso di condurlo più lungi. Se, volend' io migliorare un terreno, lo concedo in affitto ad un agricoltore per un determinato numero d'an-

ni a patto di farvi prosperare il trifoglio e l' avena, egli non può certamente ad altr' uso servirsene che a quello nel contratto prescritto, come s'ei volesse seminarvi dell' orzo od altra sorta di grani: ciò facendo, potrei esercitare l'azione *locati* che mi compete contro di lui, perchè siagli dal giudice vietato di seminarvi ulteriormente con simili grani, e perchè sia condannato a rifarmi danni e interessi risultanti dalla sua reniteuza in conformarsi al contratto. (Cod. civ., art. 1728 e 1729.)

23. Allorchè la specie d'uso o di godimento non è espressa nella scrittura, il contratto non lascia però d'esser valido; l'oggetto allora o la materia del contratto è quella specie di godimento o di uso, cui la cosa è destinata di sua natura, ed a cui si costuma di farla servire; ed il locatore, qualora il suo interesse lo esiga, può impedire al conduttore che se ne valga altrimenti. (Cod. civ,, art. 1728, 1729.)

Per esempio, quando una casa è data a pigione, presumesi che si debba goderla allo stesso modo, come era goduta fino al tempo dell' affitto. Per la qual cosa

l'inquilino non potrebbe stabilirvi una fucina, se prima non la vi era, nè farne una taverna. Nondimeno se l'inquilino avesse un mestiere conosciuto al tempo in cui prese detta casa in affitto, si dovrebbe seguire una diversa regola, dovendosi allora presumere essergli stata appigionata la casa per farla servire agli usi indispensabili alla sua professione. Ecco perchè, avend'io appigionata la mia abitazione ad un ferrajo come tal conosciuto nella città, ad onta che sia stata sempre occupata come casa civile, pure io son riputato avergliela appigionata per farla servire agli usi, e alle bisogne del suo mestiere, nè potrei quindi impedirnelo che vi stabilisse la necessaria fucina (Cod. civ., art. 1728, 1729).

24. L'uso per cui una cosa è locata debb' essere onesto, nè in verun modo contrario ai buoni costumi, altrimenti, non solo il contratto è nullo, come lo sono tutti gli altri, che offendono i buoni costumi, ma il locatore instrutto al tempo della investitura d'affitto del cattivo uso, cui il conduttore sarebbe per fare della cosa locata, si rende ei stesso colpevole e complice di

tutto il male, che vi si potrebbe commettere (Cod. civ., art. 1131).

Per esempio, se un fabbro avesse dato a nolo ad un ladro de' grimaldelli o cotali altre ferramenta per aprire le porte delle case nelle quali si era questi proposto di rubare, non v' ha dubbio che il locatore ferrajo diventa complice de' ladronecci che il reo conduttore di tali stromenti avrebbe commessi, e quindi è obbligato alla restituzione degli effetti involati congiuntamente e solidariamente col ladro; anzi si può contro lui criminalmente procedere, qualora vi sia prova del fatto, e farlo punire come complice di ruberie e ladronecci.

Fu precisamente su questo principio che il parlamento di Tolosa con suo decretò del 19 maggio 1759 ha deciso che chiunque avesse appigionata la di lui casa a de' vagabondi conosciuti per tali, ad oggetto che lor servisse di ricovero, fosse responsabile de' disordini, che potessero in quella esser commessi da' suoi inquilini.

Conformemente a questa massima anche l'ordinanza di s. Luigi, dell' anno 1254, porta la pena della confisca delle case con-

tro que' proprietarj che le danno a pigione per farne de' luoghi di bordello.

25. Solamente il ministero pubblico può essere ammesso a provare che il proprietario, allorchè fece il contratto, avea cognizione del cattivo uso, che voleasi fare della sua casa: l'inquilino affine di esimersi dal pagare i fitti, che il proprietario gli chiede, non sarebbe ammesso ad offrire la prova, che quella tal casa gli fu a quest' uso locata, e che in conseguenza il contratto è nullo, ed il proprietario inabilitato a pretenderne il prezzo.

Ma nel foro interno, ch' è quello della coscienza, le pigioni che il proprietario della casa ha ricevute da questa sorte di affitti sono un guadagno inonesto sì, ma pur lecito, ch' egli erogar deve in tante elemosine.

I noli delle maschere e degli abiti da ballo è un contratto valido nel foro esterno, non essendo l'uso di tali cose proibito dalle leggi secolari; ma la severità delle massime del vangelo non permettendo i balli ed altri simili divertimenti profani, non si può dubitare che nel foro della coscienza,

il commercio che fanno i noleggiatori di questa sorta di cose, non sia un commercio disonesto ed illecito, e che il guadagno che ne ricavano non sia del pari illecito, per cui non debbono approffittarne. Non si possono dunque assolvere se non che a patto di far loro promettere di rinunciare a siffatto commercio, e d' impiegare in elemosine il lucro che ne hanno ritratto.

Articolo iv.

Del tempo della locazione.

27. I contratti di locazione, e le affittanze e pigioni si fanno per un tempo convenuto tra le parti, nè mai si fanno a perpetuità (Cod. civ., art. 1709.): in ciò differiscono dai contratti di rendita costituita od a lungo tempo.

Pare che presso i Romani il tempo più ordinario delle pigioni e degli affitti rurali fosse il corso di un lustro, che è di cinque anni, *in quinquennium*. Tra noi vario è il tempo di siffatte locazioni.

Quelle che si fanno per lungo tempo, presumonsi affitti a rendita, anzichè sem-

plici appigionamenti o affittanze, e si considerano fatti per un tempo lungo, quando lo sono per dieci o più anni, giacchè questo lasso di tempo si dice in diritto *longum tempus*, come rilevasi dalla prescrizione di dieci anni, che è detta *praescriptio longi temporis*.

Nondimeno se le parti avessero espressamente dichiarato nella scrittura di affitto, ch' esse non intendevano fare che un semplice appiggionamento o affittanza; il contratto, quantunque fatto per un tempo eccedente i nov'anni, non sarà considerato che come un semplice affitto o pigione tra le parti contraenti (1).

Similmente, sebbene gli affitti a vita sieno

(1) Nell' attuale sistema di nostra legislazione più non si distingue tra gli affitti *brevis temporis* e quelli *longi temporis*. Gli ultimi non si suppongono più contenere alienazione del fondo, e per conseguenza non sono più collocati nella classe de' contratti di vendita, finzione introdotta solamente a motivo de' diritti feudali. Oggidì posson le parti stendere la durata delle loro affittanze quanto a lor piace senza che l'atto cangi perciò di natura.

no presunti partecipare più della natura de' livelli, che di semplici pigioni o affittanze, e rinchiudere uno stabilimento di usufrutto; ciò nondimeno si possono ancora fare de' semplici appigionamenti, o affittanze di fondi rurali per tutto il tempo, in cui vivrà il conduttore o inquilino, o per quello in cui vivrà il locatore. Le locazioni che i capitoli di S. Croce, e di Saint-Aignan d' Orleans fanno ai loro canonici, delle cose claustrali per tutto il tempo della canonicale lor vita, non sono che semplici appigionamenti.

28. Il tempo che durar deve la locazione, viene ordinariamente espresso nel contratto: se si è omesso di esprimerlo, il contratto non lascia però d'esser valido, e se si tratta di un fondo, i di cui frutti si raccolgono ogni anno, come un prato, un orto, una vigna ec., l'atto d'investitura, allorchè non esprime il tempo, ritiensi fatto per un anno: quando l'affitto è d'un fondo, i di cui frutti non si raccolgono che dopo più annate, lo si riputa fatto per tutto il tempo necessario al conduttore perchè ei possa percepirne i frutti. Per

esempio, se dopo aver pescato nel mio stagno, in cui si costuma pescare ogni terz'anno, io lo dò a fitto a taluno per un determinato prezzo senza specificare per qual decorso di tempo, si giudica ch'io l'abbia affittato per un triennio.

Allora quando le terre d'una possessione sono divise in tre suoli o stagioni, come in Beauce, dove se ne semina una parte in frumento, e l'altra in avena e simili minute granaglie, che si usan di seminare nel mese di marzo, ed un' altra parte si lascia in riposo, se il tempo che durar deve l'affitto non è espresso nel contratto, e che si dica soltanto che l'affitto è fatto in ragione di tanto per anno, io ritengo che tal contratto debba presumersi fatto per un triennio.

Per la stessa ragione, nella valle de Loire, ove le terre sono in due stagioni divise, l'una delle quali a quando a quando seminasi, e l'altra no, il tempo dell' affittanza, quando non sia espresso nel contratto, debb'essere di due anni.

Similmente quando le piante cedue d'un fondo sono divise in un prefisso numero

di tagliate, per esempio, in dodici, e tutti gli anni se ne fa una, l'affitto allora se non è espresso il tempo, dee ritenersi fatto per altrettanti anni, quante tagliate si effettuano (1).

29. Rapporto agli affitti delle case urbane seguir conviene l'uso de' luoghi.

A Parigi sonovi quattro termini o rate per ciaschedun anno, in cui gli affitti cominciano, ed ai quali finiscono, cioè: il primo di gennajo, il primo di aprile, il primo di luglio, ed il primo di ottobre. Quando non vi è investitura d'affitto che esprima il tempo, ch'ei deve durare, dura sempre fino ad un di que' termini, per cui l'una e l'altra delle parti dee dare o prender congedo (Cod. civ. art. 1736). Secondo un atto di notorietà del tribunale del Castelletto di Parigi in data 20 marzo 1713 un tal congedo debb' essere intimato nel termine di sei mesi, e prima che questo

(1) Questo è il luogo di applicare ai casi poco sopra proposti gli articoli 1160, e 1736 del Codice, avvegnacchè allora l'affitto specificato quanto alle altre condizioni, non lo è così quanto al tempo.

spiri, allorchè la pigione eccede mille lire. Denisart dice esser lo stesso sì quando l'affitto è d'una casa inticra o d' una bottega aperta verso strada, che quando il congedo è dato ad un commissario o ad un maestro di scuola, il quale in forza della sua professione è obbligato ad alloggiare nel quartiere, comunque l'affitto fosse d'una somma inferiore alle mille lire. Eccettuato questo caso, è sufficiente che siavi un lasso di tre mesi compiti fino al termine predetto; e quando la pigione dell' appartamento è al disotto di lire trecento, basta il tempo di sei settimane.

Siffatto congedo non è necessario quando nel contratto esprimesi il tempo che deve durare (Cod. civ. art. 1737.)

Per esempio, ad Orleans, noi non abbiamo che un solo termine, da cui gli affitti delle case incominciano, ed al quale finiscono cioè, al giorno di S. Giovanni per le case urbane, e a quello di ogni santi per la campagna. Allorquando le parti non si sono spiegate sulla durata del fitto, questo si ritiene fatto per un anno, cominciando dal termine più vicino; e se l'in-

quilino o affittuario è già entrato nel godimento prima del termine, lo si reputa fatto, tanto pel tempo che deve decorrere dacchè egli è entrato nel godimento fino al termine, quanto per un anno dopo detto termine: spira *ipso jure* al terminare dell'anno senza che vi sia d'uopo intimare prima il congedo (1).

30. Riguardo alle locazioni di stanze addobbate, od al nolo di mobili, nelle quali non è espresso il tempo che debbon durare, se si è convenuto in ragione di tanto per anno, la locazione si stima fatta per un anno: s'è detto in ragione di tanto per mese, o di tanto per settimana, o di tanto per giorno, l'affitto si reputa fatto solamente pel tempo d'un mese, o d'un giorno ec. Le parti non si obbligano reciproca-

(1) Oggidì è necessario distinguere: o il contratto è scritto, o non lo è. In questo secondo caso si richiede il congedo. Cod. civ., art. 1736, 1738, e 1739. Nel caso che un' investitura d'affitto non determini il tempo del godimento, il congedo è indispensabile; imperocchè il contratto non è scritto quanto alla durata della locazione; senza di ciò vi sarebbe luogo alla *riconduzione* d'anno in anno.

mente l'una verso dell'altra che per questo solo tempo, e se l'affittuario ne continua a goder per più mesi, o più settimane, ec., viene con ciò a formarsi altrettante tacite *riconduzioni*, che tra le parti si reputano già convenute. (Codice civ. art. 1758.)

31. Ciò non pertanto, sebbene mi sieno stati dati a nolo cavalli e vetture a giornata, qualora sia espresso nel patto scritto, che ciò è per fare il tal viaggio, il contratto si reputa fatto per quel tempo, che è necessario ad effettuare il viaggio, nè vi è alcun dubbio, che il locatore non sarebbe autorizzato a pretenderne la restituzione prima di questo tempo.

Ma se io eseguito non avessi un tal viaggio, sarei forse autorizzato a rendergli i cavalli e la vettura avanti lo spirare del tempo, che avrebbe dovuto durare il viaggio, pel quale io li avea noleggiati? Io credo di essere in tal caso obbligato ad indennizzarlo del danno, ch'esso avrebbe potuto soffrire per l'inesecuzione del nostro contratto.

SEZIONE II.

Del prezzo.

32. Non vi può essere contratto di locazione senza un prezzo convenuto pel godimento ed uso della cosa locata, il quale prezzo è chiamato pigione o fitto (Cod. civ., art. 1709, 1710). Se si accordasse l'uso di una cosa senza pretendere verun prezzo da quegli cui lo si accorda, non sarebbe questo un contratto di locazione, ma un' altra specie di contratto, che noi chiamiamo *prestito ad uso*, e che in diritto si appella *commodatum*. (Cod. civ., art. 1875, 1876.)

33. Questo prezzo, come avviene nel contratto di vendita, debb'essere un prezzo serio, cioè convenuto coll'intenzione che potrà essere esatto. Non sarebbe tale, qualora mediante questo contratto il locatore facesse remissione o rinuncia al conduttore del prezzo che vi è espresso: allora ogni locazione svanisce, avvegnachè esservi più non possa obbligazione di sorta per parte del conduttore di pagare il prezzo, e diventa

in tal caso un commodato. (Cod. civ., art. 1875, 1876.)

34. Del rimanente, purchè il conduttore abbia contratta l' obbligazione di pagare il prezzo, ad onta che successivamente e per intervallo il locatore glie ne abbia fatta la remissione, il contratto di affitto non lascia però di sussistere, come tuttavia sussiste il contratto di vendita, comunque il prezzo sia stato per intervallo al compratore rimesso.

D'onde nasce la decisione della seguente quistione. Un tappezziere ha dato a nolo de' mobili al suo proprio nipote pel corso di sei anni, e per una determinata somma annuale: essendosi il di lui nipote poco dopo ammogliato, glie ne rimise come regalo nuziale, tutte le rate che doveva pagare per tal noleggio. Allo spirare di questo contratto, domandasi, con quale azione può il tappezziere pretendere la restituzione de' mobili, ed il risarcimento de' danni e interessi per quelli che fossero stati guastati; se sia per l'azione *ex conducto* o per l' azione *ex commodato* che più importi sapere; imperocchè secondo i

principj stabiliti nel nostro Trattato delle Obbligazioni n.° 142, in forza dell' azione *ex commodato* il debitore è tenuto a rispondere della colpa anche la più leggiera. (Cod: civ. art. 1881); laddove in virtù dell' azione *ex conducto* non risponde che della colpa comune e levissima; *tenetur de levi, non de levissima culpa* (Cod. civ. art. 1728), *Leg.* 5 §. 6, *ff. commod.* Convien decidere in questo caso esservi luogo all' azione *ex conducto* e non a quella *ex commodato*; imperciocchè il contratto di locazione avendo ricevuta nel proposto caso tutta la di lui perfezione dal consenso delle parti, la remissione del prezzo che ne fu fatta dopo al conduttore, non ne ha punto cangiato nè la natura, nè le obbligazioni contratte. (Cod. civ. art. 1156.)

35. Fa d' uopo altresì perchè il prezzo sia vero e reale, che sia un prezzo serio, e che possa formare un contratto di locazione. Di più, che sia un prezzo di qualche considerazione, avuto riguardo al valore del godimento od uso della cosa locata; conciossiacchè s' ei non fosse di alcun rilievo, come se una mezzadria fosse affit-

per uno scudo, questo non sarebbe un contratto di locazione, ma piuttosto di *prestito ad uso* o *commodato*.

36. Non è però necessario che questo prezzo eguagli il valore del godimento o dell'uso della cosa locata; avvegnachè se il prezzo o pigione eccede o manca, vi sarebbe allor veramente iniquità in questo prezzo o pigione, che nel foro interno obbliga a restituzione il locatore o il conduttore; ma cotale iniquità nel prezzo non osta che il contratto sia valido.

Avvi pure quest'altra differenza tra il contratto di locazione e quello di vendita, che questi soggiace a restituzione per causa di lesione enorme, allorchè un fondo è stato venduto per un prezzo inferiore alla metà del giusto valore, come lo abbiamo veduto nel nostro Trattato del Contratto di Vendita, parte 5, sezione 2 (Cod. civ. art. 1674). All'incontro il contratto di locazione, anche d'un fondo rustico, non è soggetto a restituzione per sola causa di lesione per enorme che sia. La ragione si è, che nel contratto di locazione la lesione non può cadere che sopra i frut-

ti del fondo, i quali appartengono in qualche modo al *mobigliare* e perchè secondo i principj del nostro diritto non vi ha luogo a restituzione trattandosi di alienazione di mobili: ciò che pure ci attesta Mazuero, tom. 23, n. 44, ove dice: « che per una » consuetudine generale di Francia non si » dà giudizio rescissorio in fatto di mo- » bili, ancorchè la lesione d'oltre metà » del giusto prezzo fosse manifesta, nè » per vendite di frutti o di fitti di qualsiasi » possessione ». Dumoulin *ad cons. par.* §. 22, *glos.* 1, *n.* 41 afferma la stessa cosa. Il nostro statuto d'Orleans contiene una simile disposizione. Quello di Brettagna però *art.* 29 ha adottati principj diversi, dappoichè ammise la rescissione de' contratti delle cose mobiliari, purchè l'oggetto non sia al di sotto di cento lire (1).

(1) L'art. 1674 non ammettendo la rescissione per viltà di prezzo se non che nelle vendite d'immobili, non l'ammette dunque in quelle di mobili, specialmente in sequela al principio stabilito dall'articolo 1313, il quale non ammette lesione in favore de' maggiori se non se nel caso contemplato dal Codice civile.

37. La pigione od il fitto dev'essere certo e determinato non altrimenti che il prezzo nel contratto di vendita, e ciò che abbiam detto rapporto al soggetto del prezzo nel contratto di vendita, riceve quivi una simile applicazione (Cod. civ., art. 1709, 1710).

Deesi forse osservare riguardo al contratto di locazione la decision della legge *fin. Cod. de contr. empt.* la quale pronuncia la nullità di un contratto di vendita, quasi *ex defectu conditionis*, quando la vendita essendo stata fatta pel prezzo, che venisse determinato da un tale, questi avesse ricusato di farne la stima, o fosse morto prima di farla? Sembra che la legge decida per l'affermativa, dappoichè vi è detto alla fine, *quod etiam in hujusmodi locatione locum habere sancimus.* Nulla di meno io ritengo, che non si debba decidere indistintamente la stessa cosa nel contratto di locazione, e che la decisione della questione molto debba dalle circostanze dipendere. Qualora una tal clausola si rinvenga nel contratto di vendita non apparendo che le parti sieno

state in alcun modo stimolate sia a vendere, sia a comperare, si può quindi facilmente presumere che la loro intenzione sia stata di far dipendere il contratto dalla stima che farebbe la persona nominata, come da condizione apposita, e ch' elleno non abbian voluto riportarsi a quella che in sua mancanza farne potrebbero altre persone, avendo in essa esclusivamente riposta la lor confidenza. Ma nel contratto di locazione, *puta* d' una casa o d' una mezzadria, il locatore che non trovasi in caso di occuparla personalmente, o coltivarla da se medesimo, essendo stimolato ad affittarla; e dal lato suo il conduttore avendo bisogno di provvedere a se stesso, si dee presumere al contrario, che quando le parti sonosi riportate ad una persona riguardo al prezzo della pigione o dell'affittanza, non sia stata loro intenzione che il contratto non avesse luogo nel caso che la medesima non facesse la stima; ma piuttosto avere inteso al contrario, che lo stesso avrebbe luogo pel prezzo che verrebbe stimato da altri periti.

Siffatta decisione dee soprattutto aver luogo se quando la persona nominata ha

ricusato di far la sua stima, od è morta prima di farla, il conduttore era di già entrato in possesso, od almeno che il termine per entrarvi fosse sì prossimo ed imminente, che il locatore non potesse sì di leggieri trovare a chi appigionarla, nè il conduttore trovare modo di provvedersi d'un altr'abitazione o colonia.

Per la stessa ragione, abbenchè secondo la legge 33, §. 1 ff. *de contr. empt.*, il contratto di vendita fatto *quanti velis*, *quanti aequum putaveris*, *quanti aestimaveris*, non sia perfetto fintantochè le parti siensi meglio spiegate, non essendovi per anco un prezzo determinato, e che pure vi fosse una ragion di deciderlo per un contratto di locazione; ciò non pertanto, se prima di meglio spiegarsi tra loro, il conduttore entrato fosse nel godimento, il contratto dovrebbe riputarsi perfetto, ed il prezzo lasciato all' arbitrio della parte, *non tanquam in merum arbitrium*, *sed tanquam in arbitrium boni viri*. Carocc *pag.* 72 e 73 (Cod. civ., art. 1709.

38. Finalmente il prezzo o pigione consister deve in denaro; altrimenti non sa-

rebbe un contratto di locazione, ma un altra specie di patto. Per esempio, allorchè un povero agricoltore che possede un solo cavallo si è convenuto col suo vicino, che gli concederebbe l' uso del medesimo per un determinato numero di giorni a condizione ch' egli accorderebbe al suo vicino l' uso del suo cavallo per altrettante giornate; questo non è certamente un contrato di locazione, perchè manca di un prezzo il quale consiste in una somma di danaro: è un contratto senza nome. Ma se la locazione è fatta per un prezzo che non consiste in una somma di danaro; non è propriamente, e giusta il rigor del diritto, contratto di locazione; è anzi un contratto equivalente all'affitto, e produce le medesime obbligazioni non altrimenti che la permuta d'un podere contro de' mobili è un contratto equipollente alla vendita (Cod. civ., art. 1101).

39. La massima che nel contratto di locazione il prezzo debba consistere in una somma di denaro, ammette un' eccezione riguardo alle affittanze dei terreni; imperciocchè il prezzo od il fitto di simili loca-

zioni può, invece d'una somma in denaro, consistere in una certa quantità di frutti tali quali il fondo locato li produce. Per esempio le possessioni si affittano di sovente per una certa quantità di grani da somministrarsi annualmente; le vigne per una certa quantità di vino; gli oliveti per una certa quantità d'olio, ec. *Leg.* 21, *cod. de locat.* Codesta sorte di affitti si chiamano mezzadrie, ossiano obbligazioni di dare metà de' frutti di un podere affittato. (Cod. civ., art. 1763.).

Talvolta ancora i poderi si affittano per una porzione determinata di frutti che vi si potranno raccogliere; per esempio col patto che il conduttore darà al locatore la metà delle biade che si raccorranno annualmente, ovvero il terzo od il quarto: questa specie di affitti chiamansi affitti parziarj.

4o. Ed in vero non vi può essere contratto di locazione senza un prezzo convenuto tra le parti; ma non è già necessario che nel contratto sia espresso; basta che ve ne sia uno tacitamente convenuto e sottointeso. (Cod. civ., art. 1716,)

Per esempio, allorchè il prezzo del nolo

di

di certe cose è regolato dall' uso stesso de' luoghi, come ad Orleans il nolo de' cavalli è di venticinque soldi per giorno, quando si noleggiano per più giorni, e di trenta soldi per un giorno soltanto; non è necessario che nel contratto di locazione di siffatte cose le parti si spieghino sopra il prezzo del nolo, dappoichè si reputa ch'esse convengano del prezzo usitato.

Nelle riconduzioni il prezzo si ritiene esser lo stesso che quello della locazion precedente. Allorchè *puta* degli operaj si obbligano giornalmente ad un dato lavoro senza spiegarsi sul prezzo, si presume che le parti siensi accordate nel prezzo medesimo, che altri consimili operaj potrebbero guadagnare nel luogo. Ciò appunto accade al tempo della vendemmia; si accorda talvolta una torma di vendemmiatrici senza spiegarsi sul prezzo; le parti sono riputate aver convenuto del prezzo che le altre vendemmiatrici in pari circostanze guadagnano, e se si fossero obbligate a prezzi diversi, la locazione di quelle che non si fossero spiegate sul prezzo, si reputa fatta al prezzo che non è nè il più alto, nè il più basso, ma che si

fissa in quello mezzo. Papon liv. 6 tit. 12 vers. 9, decide al contrario, che la locazione dee riputarsi fatta al prezzo più basso; ei cita in appoggio del suo sentimento un decreto del parlamento di Grenoble, e si fonda sulla legge, *semper in obscuris quod minimum est sequimur;* ma questa legge non è quivi applicabile; imperciocchè non è una cosa oscura ed incerta, che allorquando le parti si son riportate al prezzo che faranno gli altri, s' abbia ad intendere il prezzo medio. La nostra opinione è conforme all'uso che costantemente si segue.

SEZIONE III.

Del consenso.

41. Egli è evidente che il consenso delle parti contraenti è dell'essenza del contratto di locazione al pari di tutti gli altri contratti. (Cod. civ. art. 1108.)

D'onde procedono le due seguenti quistioni: 1.° quali sono le persone che possono fare contratti di locazione, 2.° su di

che debba aggirarsi il loro consenso (Cod. civ. art. 1108.)

ARTICOLO PRIMO.

Quali sono le persone che possono fare contratto di locazione.

42. Il contratto di locazione al pari di tutti gli altri, non può aver luogo che tra persone capaci di contrattare. Vedi a questo proposito i principj da noi stabiliti diffusamente nel nostro Trattato delle Obbligazioni, part. 1, cap. 1, art. 4.

Ma sonovi certi contratti di locazione a certe persone proibiti, comecchè le medesime sieno d'altronde di contrattare capaci.

Per esempio, 1.° vi sono parecchie persone alle quali non è permesso di farsi appaltatrici di affitti giudiziarj. Vedi quali sieno queste persone nella nostra prefazione al titolo delle Gride dello statuto d'Orleans n.° 54, 55, e 56.

2.° Non è lecito a' giudici, nè a' procuratori fiscali di farsi appaltatori di multe, e cotali altri emolumenti di giustizia, ove sono meri officiali. Decreto della corte del 22 giugno 1603, riportato da Peleus VII

Altro decreto del 2 decembre 1617, riportato da Bouchel IV, 9.

3.° È vietato dalle ordinanze agli officiali del re, alle loro mogli, ai loro domestici ed a' gentiluomini di prendere in appalto i beni dipendenti da beneficj. Editto d'Amboise del 1572 art. 8, ordinanza di Blois art. 48.

4.° Giusta le leggi romane non era permesso a' soldati di prendere a fitto beni rurali *ne a signis avocarentur*, *L.* 31; *e Leg. fin. Cod. locat.*

Ciò non deve aver luogo tra noi: la severità della nostra disciplina militare basta per impedire che i soldati si assentino da' loro corpi senza che vi sia d'uopo di vietar loro di prendere a fitto beni rurali. Se ne prendessero (ciò che quasi mai non accade) il contratto sarebbe valido potendolo per altrui mezzo farlo valere. Avvi però un decreto del parlamento di Dijon del 3 luglio 1562, che ha seguito in ciò la disposizione delle leggi romane (1).

---

(1) Tutte queste incapacità relative o sono oggidì intieramente abrogate, o non producono più alcun

5. Secondo le leggi romane coloro che avevano preso ad appalto le pubbliche imposte ed entrate, e che non soddisfacevano a' loro impegni, non erano più ammessi a prenderle nuovamente in appalto. *Leg.* 9 §. 2 *ff. de public.* Similmente tutti coloro ch' erano incaricati di qualche tutela o cotal altra amministrazione, non eranvi ammessi. *Leg.* 49 *ff. locat. Leg.* 9 §. 9 *ff. ad Leg. Corn. de fals. Leg.* 1, *Cod. ne tut. vel curat. vect. cond.*; ciò che tra noi non si osserva: imperciocchè le sicurtà che si esigono per tali appalti fanno cessar le ragioni su cui tali disposizioni eran fondate.

Secondo Bacquet, Trattato del diritto di Albinaggio, part. 2 art. 15, n.° 8, i forastieri non debbono essere ammessi a prender in appalto la pubbliche entrate ad oggetto che non portino fuori del regno il profitto che ne potrebbero fare.

43. L' usufruttuario di una cosa ha il di-

---

effetto. Noi non riconosciamo che quelle dal Codice civile determinate, come quella del tutore che non può prendere ad affitto i beni del suo minore (Cod. civ., art. 450.).

ritto di locarla ad esclusione del proprietario che non ne ha che la nuda proprietà; questi per altro ha ciò più di quegli che avendo il diritto d'usare e di abusare della medesima, *jus utendi et abutendi*, può benissimo locarla per servire a degli usi, cui non aveva per l'addietro servito; puot'egli appigionare, per ridurla ad uso di bettola, una casa, che aveva prima servito sempre ad abitazione civile; dovecchè un usufruttuario non può locare la casa che per servire a quegli usi, a cui era solita di servire. Se la casa, di cui ha l'usufrutto, è civile, il proprietario ha diritto di opporsi all'affitto ch'ei volesse farne ad un bettoliere o tavernajo, o ad un marescalco per teuervi una fucina. *Leg.* 13 §. *fin. ff. de usuf.* (Cod. civ. art. 595, 1429.)

È lo stesso di un conduttore; questi ha il diritto di sublocare durante il suo affitto; ma non può subaffittare la cosa che per servire a quegli usi, cui è destinata, come lo vedremo più abbasso, cap. 4 sez. 2 (Cod. civ., art. 1717).

44. I tutori ed altri amministratori possono dare ad affitto e appigionare i beni da

loro amministrati, e queste locazioni son valide, purchè sieno scevre da frode (Cod. civ., art. 450).

Non possono però farle per anticipazione, vale a dire, che non debbono affittare que' beni, sia allo stesso conduttore, sia ad un altro per un tempo più lungo, prima che spiri il contratto di locazione, di quel che si costuma di fare nella provincia: ciò che deve dipendere dalla diversa natura de' beni.

Queste investiture di affitto fatte in anticipazione obbligano benissimo il conduttore, per cui sono fatte, nè egli è ammissibile ad opporne il difetto; ma non obbligano però la persona, di cui quegli che ha fatto l'affitto amministrasse i beni, avendo un tale amministratore ecceduto in ciò il suo potere: è in questo senso che noi diciamo non ester valide sì fatte investiture di affitto (1).

45. Un contratto di locazione fatto da una persona che non ha alcun diritto di

(1) Per la ragione che gli affitti anticipati non si reputano mai fatti da un buon padre di famiglia. Vedi l'art. 450 del Cod. civ.

farlo, non è veramente valido in questo senso, ch'ei possa dare al conduttore il diritto di godere della cosa, che non aveva il locatore medesimo; ma è bensì valido in ciò, che obbliga il locatore, che ha fatta l'investitura come d'una cosa che gli appartenesse, ad adempiere la sua obbligazione, altrimenti al risarcimento de' danni e interessi del conduttore, s'ei non puote adempirla, e che obbliga altresì il locatore al pagamento de' fitti fintantochè non viene impedito di goderne (Cod. civ., art. 1726, 1727).

ARTICOLO II.

Come e su di che concorrer debba il consenso de' contraenti.

§. I.

Come.

46. Nel contratto di locazione, come in quello di vendita, e negli altri contratti che sono di mero diritto delle genti, il consenso delle parti contraenti può concorrere, quando l'una e l'altra si trovan presenti, tanto verbalmente che per i-

scritto: gli atti che se ne stendono, sia per scrittura privata, sia davanti notaro non sono della sostanza del contratto, e non vengono interposti che per servire alla pruova del contratto; o per acquistar de' diritti ipotecarj ed esecutivi.

Nondimeno se l'intenzione delle parti nel contrattare apparisse essere stata, che il contratto non fosse concluso se non che dopo il compimento dell'atto davanti notajo, cui esse avesser voluto che fosse passato, il contratto in tal caso non riceverebbe il suo compimento che mediante la formazione dell'atto. Vedi il nostro Trattato delle Obbligazioni, n. 11 e 15.

47. Nel contratto di locazione non altrimenti che in quello di vendita, e negli altri pure, il consenso della parti, allorchè non sono presenti, può darsi *per nuntium aut per epistolam.* Ciò che noi dicevamo nel nostro Trattato del Contratto di Vendita, n. 32, nel caso di una persona, la quale dopo di aver proposto a taluno un contratto nella sua prima lettera, avesse in seguito rivocata la sua proposizione nella seconda avanti che la prima gli fosse perve-

nuta, può pure applicarsi egualmente ad un contratto di locazione come ad uno di vendita.

§. II.

Su di che.

48. Fa d'uopo che il consenso de' contraenti intervenga sulla cosa locata: non vi sarà quindi contratto se io credo darvi ad affitto una certa possessione, e che voi crediate essere un'altra.

Fa d'uopo altresì che il consenso intervenga sulle qualità sostanziali della cosa; avvegnachè s'io vi dò a fitto un certo pezzo di terra che dapprima era prativo, e poscia fu convertito in terreno coltivo, e che voi lo crediate tuttora nello stato primiero, non vi è contratto di locazione, perchè manca il consenso sopra la qualità sostanziale della cosa.

Ma l'errore sulle qualità accidentali punto non osta, che siavi un vero contratto di locazione, come s'io credo prendere ad affitto de' buoni terreni mentre sono cattivi. L'errore sul nome è ancora meno considerabile, allorchè esiste la cosa locata.

49. L'uso per cui la cosa è locata essendo della sostanza del contratto di locazione come lo abbiamo veduto, il consenso delle parti contraenti dee concorrer del pari sulla qualità dell'uso, pel quale la cosa è locata. Per ciò se una delle parti intendesse di dare a nolo una cosa per un uso determinato, *puta* un cavallo da sella per montarlo, e l'altra parte credesse di prenderlo per un uso diverso, *puta* per attaccarlo ad una vettura, non vi è contratto di locazione, mancando il consenso sull'uso per cui la cosa è locata (Cod. civ., art. 1109).

50. Il consenso delle parti contraenti dee pure intervenire sul tempo che durar devè il contratto di locazione. Per lo che, se io intendo di darvi a pigione la mia casa per un triennio, e voi pretendiate di prenderla per un novennio, il contratto è nullo, mancando il consenso; ma se il conduttore fosse già entrato nel godimento, egli dovrebbe continuare l'anno incominciato pel prezzo stabilito nell'investitura di affitto (1).

(1) Se trattasi di case, si dee applicare l'articolo 1736; e se d'un fondo rustico l'articolo 1774 del Codice civile.

51. Il consenso deve eziandio concorrer sul prezzo, senza di che non avvi contratto: per esempio, s'io voglio darvi ad affitto un podere per seicento lire annuali, e che voi non vogliate prenderlo che per cinquecento, non vi è contratto di sorta. Il contratto non sarà perfetto fintantochè voi non acconsentiate a darmi le seicento lire, s'io persevero nella volontà di darvi il mio podere per questo prezzo: fino ad un tale consenso delle due volontà, ciascheduna parte può ritrattarsi; imperocchè sino a tanto che noi non ci siamo convenuti del prezzo, non vi è alcun consenso, nè per conseguenza verun contratto.

Ma se al contrario il locatore avesse inteso affittare per cinquecento lire, ed il conduttore per seicento, il contratto sarebbe valido, ed il fondo sarebbe affittato per cinquecento, essendo le due parti convenute di questo prezzo. Il conduttore che darne volesse seicento, vorrebbe conseguentemente con più di ragione darne le cinquecento dal locatore richieste: le cinquecento che il locator domandava sono certamente comprese nelle seicento, che il

conduttore volea dare; secondo la regola, *in eo quod plus sit, semper inest et minus. Leg.* 110, *ff. de reg. jur.*

52. Finalmente il consenso dee intervenire sulla locazione medesima; è mestieri ch'entrambe le parti abbiano avuta intenzione di fare un contratto di locazione. Se una credesse affittare, e l'altra comprare, il contratto sarebbe nullo per mancanza di consenso. Vedi ciò che abbiam detto sopra il contratto di vendita. (Cod. civ. art. 1109.)

PARTE SECONDA

Delle obbligazioni del locatore.

Gli obblighi che il locatore contrae derivano, o dalla natura particolare del contratto di locazione o dalla buona fede che deve regnare in tutti i contratti, o dalle convenzioni particolari apposte al contratto.

CAPITOLO PRIMO.

Degli obblighi che il locatore contrae per la natura del contratto.

53. Dalla definizione da noi data del contratto di locazione risulta, che l'obbligo che il locatore contrae verso del conduttore per la natura stessa del contratto, è di farlo godere od usare della cosa che gli ha locata *praestare frui licere*, *uti licere*. Questa obbligazione riuchiude 1. il dovere di rilasciare al conduttore la cosa che gli ha

locata affinchè possa goderne e servirsene; 2. di non turbargli in alcun modo il godimento, e di garantirnelo da quelle molestie che potrebbero essergli da altri recate; 3. di mantenere la cosa in modo che il conduttore ne possa liberamente godere; 4. di assicurare il conduttore, che la cosa che gli ha locata non ha alcuno di que' difetti che potrebbero impedirgliene l'uso. Questa sarà la materia delle quattro susseguenti sezioni (Cod, civ., art. 1719).

SEZIONE PRIMA.

Dell'obbligo di consegnare la cosa al conduttore.

Articolo primo.

A che si estenda quest' obbligo, a spese di chi, ove, e quando la cosa debba essere rilasciata.

§. I.

A che si estende quest' obbligo.

54. Nella stessa guisa che nel contratto di vendita, il venditore contrae l'obbligo verso del compratore di rilasciargli la cosa venduta per fargliela avere a titolo di proprietà, essendo questa obbligazione rinchiusa in quella *praestandi emptori rem habere licere;* così nel contratto di locazione, il locatore contrae verso del conduttore l'obbligo di rilasciargli la cosa che gli ha locata affinchè questi possa goderne e servirsene, essendo quest' obbligo racchiuso in quello *praestandi conductori frui vel uti licere* (Cod. civ., art. 1719).

Sif-

Siffatto dovere si estende agli accessorj della casa locata: per esempio, se si è data una cosa a pigione, il locatore dee consegnare all' inquilino le chiavi della medesima; s' è una possessione, egli dee rilasciarla unitamente al concime, paglie, e foraggi, e cotali altre cose che si costumano nella provincia lasciare al conduttore per la cultura (Cod. civ., art. 1719).

Se si dà a nolo un cavallo per montarlo, il locatore dee consegnarlo con tutti i suoi arredi, vale a dire, colla sua sella, briglia, frusta ec; dee consegnarlo altresì ben ferrato (Cod. civ., art. 1719).

§. II.

A spese di chi debba farsi la tradizione.

55. Non altrimenti che nel contratto di vendita la consegna della cosa dee farsi a spese del venditore, Trattato del Contratto di vendita, n. 42, ella pure dee farsi in questo contratto a spese del locatore (Cod. civ, art. 1720).

Per lo che se la cosa che mi è stata locata si ritrova in pegno presso a taluno,

per cui non possa essermi rilasciata senza prima svincolarnela, non v' ha dubbio, che tocca al locatore disimpegnarla a sue spese, come nel contratto di vendita in un caso consimile spetta al venditore di liberarnela a proprie spese. Leg. 5 Cod. *de evict.*

Allo stesso modo se mi fu data ad affitto una certa porzione di suolo onde erigervi un magazzino, la qual porzione sia da staccarsi da una maggiore estension di terreno, l'agrimensura ch'è necessario di fare per rilasciarmi questa quantità di terreno locatomi, dee farsi a spese del locatore.

Per la stessa ragione non essendo permesso ai locatori di vetture di darne a nolo per fare il viaggio di Parigi senza ottenerne il permesso dal direttore delle carrozze, il locatore di vetture, che me ne ha data a nolo una per fare il medesimo viaggio, dee ottenerne a sue spese detta permissione, quando non ci fossimo tra noi chiaramente su questo punto spiegati.

§. III.

In qual luogo la tradizione debba farsi.

56. Siccome nel contratto di vendita la consegna o tradizione delle cose mobiliari vendute dee farsi nel luogo in cui desse si trovano, Tratt. del Contrat. di Vend. num. 52, qualora non siavi una convenzione contraria, per cui le medesime debbano essere trasportate a spese del compratore, *ibid.* num. 46; così nel contratto di locazione delle cose mobiliari, la consegna dee farsene nel luogo in cui esse si trovano, e da cui hannosi a trasportare a spese del conduttore, qualora non siavi convenzione od uso contrario.

Secondo questo principio, s'io ho preso a nolo da un mercatante una certa quantità di legname ad uso della mia casa, per oggetti di costruzione, il mercante che me la diede dee farmene la consegna nel suo cortile o magazzino, in cui trovasi il legname, ed io debbo a mie spese farne eseguire il trasporto.

Per il che non deesi confondere la con-

segna che il locatore è tenuto a far della cosa col trasporto che ne fa il conduttore. La consegna si fa a spese del locatore, perchè questa consiste nel dare al conduttore la facoltà di trasportare la cosa; *debet ei praestare copiam rei tollendae.* Che se vi fossero ostacoli a sì fatto trasporto, il locatore sarebbe obbligato rimuoverli a di lui spese; ma il locatore avendo dato al conduttore un intiera libertà di trasportare la cosa, questi dee a proprie spese farne eseguire il trasporto. (Codice civile art. 1160.)

Se posteriormente al contratto il locatore avesse trasportata la cosa in un altro luogo donde il trasporto costasse di più che se fosse rimasta nel luogo in cui era al tempo del contratto, il locatore dee bonificare al conduttore il di più che glie ne ha costato. (Cod. civ. art. 1160.)

57. Sebbene regolarmente il rilascio o la consegna delle cose locate debba farsi nel luogo in cui trovansi, allorchè le parti contraenti non si sono spiegate nel loro contratto sul luogo, in cui si farebbe detta consegna; ciò nulla ostante se fossevi una

consuetudine opposta rispetto a certe cose, si dovrebbe osservarla; conciossiachè le parti sono riputate essersi tacitamente convenute a norma di questa regola; *in contractibus tacite veniunt ea quae sunt moris et consuetudinis.* (Cod. civ. art. 1159.)

Secondo questa regola siccome è di pratica che i locatori di cavalli e vetture li conducano al luogo ove alloggiano le persone, che li noleggiano, allorchè però dimorano nello stesso paese, così se io ho preso a nolo una vettura, il locatore dee condurmela il giorno della mia partenza alla porta della mia casa, comunque non ci fossimo spiegati su ciò nel fare il contratto.

Per la stessa ragione, essendo in uso, che i tappezzieri che danno a nolo de'mobili alle persone del luogo, li facciano trasportare a loro spese nella casa della persona che li noleggia, e che ve li alloghino, però un tappezziere che mi ha locato de' mobili, dee conformarsi a quest' uso, ad onta che non ci fossimo letteralmente spiegati. (Cod. civ. art. 1159.)

§. IV.

Quando debba farsi la tradizione.

58. Riguardo al tempo in cui il locatore dee rilasciare al conduttore o inquilino la cosa che gli ha locata, se vi è un giorno convenuto nel contratto, in quello precisamente ei la dee consegnare.

Negli affitti delle case, ed in quelli delle campagne vi è un tempo determinato dall' uso, in cui il conduttore debbe esser messo al possesso, quantunque le parti contraenti non si sieno spiegate. Per esempio; s'io vi ho data a pigione una casa ad Orleans, benchè non ci fossimo spiegati sul tempo in cui i' vi porrei nel possesso della medesima, devo ciò nulla ostante secondo l'uso, il giorno dopo s. Giovanni Battista, concedervi la facoltà di farvi trasportare e collocare i vostri mobili in qualche stanza, e debbo il giorno di s. Pietro susseguente consegnarvi le chiavi della casa, e lasciarvela del tutto libera (Cod. civ., art. 1160).

Rapporto alle altre cose, quando nel

contratto di locazione le parti non si sono spiegate sul giorno in cui il locatore consegnerebbe al conduttore la cosa che gli ha locata, ei dee farne la consegna tostochè n'è richiesto; e se il conduttore tarda a richiedernelo, ei può, se vuole adempire la sua obbligazione, far intimare al conduttore di recarsi a ricercare la cosa nel luogo ove debb'essergli consegnata, e citarlo in punto di fargli ordinare che mancando a ciò, il fitto decorrerà dal giorno dell'intimazione.

Articolo 11.

Dell'azione che ha il conduttore, la quale nasce dall'anzidetta obbligazione.

Noi vedremo intorno a quest'azione: 1.° ciò ch'ella sia, e qual'è la di lei natura; 2. contro di chi abbia luogo; 3. in qual caso; 4. in che si risolva in caso d'inesecuzione d'obbligo per parte del locatore; 5. in che riesca nel caso di ritardo apportato all'esecuzione; 6. in che ella vada a finire allorchè la cosa locata cui il locatore offre di rilasciare, o non si trova nella sua

integrità, o non è più nel medesimo stato in cui era al tempo del contratto.

§. I.

Cosa è l'azione ex conducto, *che ha il conduttore per rassegnare la cosa, che a lui fu locata, e quale è la natura di tale azione.*

59. L'azione che nasce dall'obbligo che il locatore ha contratto verso del conduttore o affittuario di rilasciare e consegnare la cosa che gli ha locata affinchè possa goderne ed usarne, è quella che in diritto si chiama *actio conducti*, o *actio ex conducto* (Cod. civ., art. 1729). Questa è un'azion personale che ha il conduttore contro del locatore e suoi eredi tendente ad obbligar l'uno o gli altri al rilascio della cosa locata secondo che il locatore vi si è obbligato; altrimenti ad instare che il locatore o suoi eredi sieno condannati al risarcimento de' danni e interessi.

60. Questa è pure un'azion mobiliare quand'anco l'affitto da cui nasce, fosse quello d'un fondo rurale; avvegnachè l'azione

del conduttore che deriva da tal contratto non tende ad avere il fondo, ma a percepirne i frutti, li quali diventano qualche cosa di *mobiliare*, attesa la percezione che se ne fa,

61. Sì fatta azione è divisibile o indivisibile, secondo che la cosa che forma l'oggetto del contratto è divisibile o no.

Per esempio, se parecchi hanno a taluno locata la facoltà di passare per un certo fondo, codesta facoltà essendo qualche cosa d'indivisibile, l'azione che ha il conduttore di goderne, è pur essa indivisibile, e può egli concludere contro ciascheduno d'essi per il totale, affinchè lo faccian godere di questo passaggio; al che rennendo i medesimi, l'azione cangia natura convertendosi in quella di danni e interessi, ch'è divisibile; quindi il conduttore non può più pretendere generalmente contr'essi, ma individualmente soltanto per la parte loro corrispettiva la rifazione de' suoi danni e interessi, a meno che non siavi nell'investitura di affitto un'espressa clausola di solidarietà. Vedi il nostro Trattato delle Obbli-

gazioni; *part.* 2, *cap.* 4, *sect.* 2, *art.* 3 (Cod. civ., art. 1217).

Al contrario, se più compadroni hanno a taluno affittata una casa od un fondo rustico, essendo il godimento d'una casa o d'una possessione qualche cosa di divisibile, l'obbligo de' locatori è divisibile, e quindi l'azione che ne risulta è pur essa divisibile; azione che il conduttore non può intentare contro ognun de' medesimi, se non che per la parte a cui è obbligato. Ma siccome il conduttore ha inteso di prendere ad affitto la possessione per goderla tutta e non una parte, così l'obbligo de' locatori, sebben divisibile come obbligazione, è però indivisibile quanto al dover del rilascio da farsi al conduttore; nè alcun d'essi può liberarsi dal proprio impegno coll'offrire il godimento della rispettiva sua parte, se tutti gli altri non fanno lo stesso; per lo che se un solo in fra d'essi è in mora per la sua parte, tutti sono tenuti per la rispettiva lor quota a risarcire il conduttore de'suoi danni e interessi. Vedi il Trattato delle Obbligazioni num. 315, 316. Cod. civ. art. 1217.)

§. II.

Contro di chi quest'azione abbia luogo.

62. Giusta la natura delle azioni personali, il conduttore ha quest' azione soltanto contro del locatore, che ha contratta l'obbligazione donde ella nasce, o contro i suoi eredi, che come tali succedono a tutte le di lui obbligazioni, ovvero contro i suoi successori a titolo universale, che sono *loco heredum*, ma non compete al conduttor tale azione contro de' terzi possessori della cosa, i quali vi son succeduti a titolo particolare. Per esempio, se il proprietario d'una casa, dopo avermi fatta un' investitura di affitto perch' io vi entrassi a s. Giovanni, la vende ad un terzo prima ch'io vi sia entrato, senza obbligarlo a mantenere l'affitto ch' egli mi ha fatto, io non ho azione che contro colui col quale ho contratto, e che dee essere condannato a rifarmi danni e interessi, per non aver adempita la sua obbligazione meco contratta, quella cioè di farmi goder della casa; io non ne ho alcuna certamente contro il comprator

della casa, che meco non contrasse veruna obbligazione, e che non succede punto agl' impegni del venditore, non soggiacendo a' suoi debiti.

Ben lungi che h' io possa avere azione onde farmi porre al possesso del fondo che mi è stato appigionato o affittato, puot'egli al contrario esp ellermi s'io ne fossi entrato prima ch' ei l o avesse acquistato come lo vedremo più abbasso, *cap.* 4 *sez.* 2 (1).

63. Second o questi principj, se dopo avermi fatta un' investitura di affitto d'una casa o di un a possessione, infedele al vostro impegn o voi l'affittate ad un altro, e lo faceste e ntrare in godimento, io non ho alcuna azior e contro questo secondo inquilino o affi ttuario che trovasi nell' attuale possesso de l fondo cui mi avete prima affittato; il m io diritto restringesi a ripetere da voi solc rifazione di danni e interessi.

Ma se l' uno o l'altro de'due, cui lo stesso fondo è stato dato a pigione o ad affitto in ter npo diverso, non n'è ancora en-

(1) La leg ge *emptorem*, l. 3, cod. *locati* è abrogata dall' art . 1743 del Codice civile.

trato in possesso, e che domandino entrambi di entrarvi, quegli è preferito, che primo ne ottenne l'investitura. (Cod. civ. art. 1319.)

Osservisi nondimeno che gli atti per scrittura privata, non facendo fede colla lor data contro del terzo, quegli de'due, sia inquilino, sia affittuario, che può produrre un contratto fatto avanti notaro, dee preferirsi a quello che lo produce soltanto sotto firma privata, ancorchè porti una data anteriore a quella dell'altro stipulato davanti notajo, a meno che la morte di alcuno di quelli che l'han sottoscritto, non gli avesse assicurata una data anteriore a quella del contratto d'avanti notaro. (Cod. civ. art. 1328.)

Allora quando la cosa che forma l'oggetto dell'investitura d'affitto è un fatto personale, come quando un pastore ha locata l'opera sua ad un colono per entrare al di lui servizio al prossimo futuro dì d'Ogni Santi, e che contro la fede di tale impegno, ei s'è poco dopo accordato con un altro agricoltore onde lavorare per lui cominciando dalla stess'epoca; nel foro es-

terno, *cum nemo possit praecise cogi ad factum*, è a scelta di tal pastore di entrare al servigio di quegli tra i due coloni, che più gli aggrada, salvo però all'altro il diritto di farlo condannare al risarcimento de' danni e interessi; ma nel foro della coscienza, egli dee entrare al servigio di quegli, con cui si era dapprima accordato.

§. III.

In qual caso sì fatta azione abbia luogo.

64. Il conduttore che ha quest'azione può farla valere contro del locatore affine di farsi rilasciare la cosa locata, 1.° nel caso in cui questi potendola consegnare, ricusa di farlo; (Cod. civ. art. 1719.) 2.° nel caso in cui il locatore volontariamente e per di lui fatto si è posto fuori di stato di poterla consegnare, come se dopo avermene fatta l'investitura, ei l'avesse alienata senza incaricar l'acquirente del mantenimento del primo patto, ovvero quando ei l'avesse lasciata per di lui colpa perire. (Cod. civ. art. 1722.) 3.° finalmente anche nel caso in cui non avendo avuto al

tempo dell'investitura di fitto, il potere di disporre del godimento di detta cosa, ei si fosse temerariamente obbligato a darla. (Cod. civ. art. 1726.)

Ciò ha luogo, non solo quando ei sapeva non avere il diritto di disporne, ma pur anco quand'ei di buona fede credeva, che la cosa gli appartenesse, ed avesse il diritto di disporne. La ragione si è, che il contratto di locazione si regola come il contratto di vendita, e come con quest' ultimo si può vendere la cosa d'altri, *res aliena vendi potest*, nel senso però che il venditore dell'altrui cosa contrae valida obbligazione di rilasciarla e garantirnela al compratore, e che la buona fede di tal venditore il quale aveva un giusto motivo di credere, che la cosa gli appartenesse, non lo esentua dal reintegrare danni e interessi al comprator derivati per l'inesecuzione dell' obbligo; similmente nel contratto di locazione, *res aliena locari potest* ed il locatore validamente si obbliga verso del conduttore a farlo goder della cosa, e mancando a ciò, a risarcirlo de'suoi danni e interessi, comecchè egli avesse di buona fede creduto appartenergli la cosa, ed a-

verne il diritto di disporne. La ragione ulteriore si è che secondo i principj stabiliti nel nostro Trattato delle Obbligazioni perchè un' obbligazione sia valida basta che la cosa che taluno promette di fare sia possibile in se, non essendo già necessario che ella sia in potere di quegli che ha promesso di farla: egli dee imputare a se stesso di aver promesso ciò che non poteva adempire; quegli cui si fa la promessa, ha diritto di contarvi quando ciò che se gli promette è per se stesso possibile (Cod. civ., art. 1725).

65. Ben diversa è la cosa allorchè il locatore non è in istato di rilasciare al conduttore la cosa che gli ha locata, o perchè perita o perchè posta fuor di commercio; *puta* se per autorità pubblica il campo che mi avete affittato fosse ridotto a servire alla costruzione d'una pubblica strada; o per aver cessato la cosa di poter servire a quell' uso per cui fu locata, atteso qualsiasi altro accidente, a cui non abbia concorso il fatto nè la colpa del locatore; come se il cavallo datomi a nolo fosse divenuto zoppo; in tutti questi casi il locatore è esonerato

dal

dal di lui impegno, perchè diviene impossibile di eseguirlo, ed *impossibilium nulla est obligatio*, e quindi non vi ha luogo all' azione *ex conducto*, ma il conduttore è anch'esso scaricato del suo, come il vedremo nella parte seguente; e se ne avesse anticipatamente pagato le pigioni od i noli potrebbe ripeterli *condictione sine causa* (Cod. civ., art. 1148, 1722).

§. IV.

In che si risolve codesta azione nel caso che il locatore non adempia la sua obbligazione.

66. La prima questione che offresi è di sapere se quando il locatore avendo il potere di rilasciare al conduttore la cosa locata ricusa di farlo, questi possa ottenere di farsi immettere nel possesso *manu militari*, o s'ei non possa pretendere che rifazione di danni e interessi.

Siffatta questione è simile a quella che noi abbiamo diffusamente trattata nel Contratto di Vendita n. 67, cioè di sapere se il venditore che ha tuttora in possesso la

cosa venduta possa essere precisamente costretto a rilasciarla al compratore. Ambedue le questioni dipendono dalla spiegazione di questa massima, *nemo potest praecise cogi ad factum*. Noi osservammo, non doversi ella applicare che a quelle obbligazioni che han per oggetto qualche atto corporale della persona del debitore, a cui non potrebbe esser costretto senza attentare alla sua persona ed alla sua libertà: tale è l'obbligazione che talun contraesse di entrare al mio servigio, di recarsi in qualche luogo pegli affari miei, di copiar le mie carte, ec. Non è cosi dell' obbligo che contrae il venditore nel patto di vendita, cioè di consegnare al comprator la tal cosa, e parimenti di quello che contrae il locatore nel contratto di locazione. Codesti fatti *non sunt mera facta*; ma sono fatti *quae ad donationem magis accedunt*, ai quali il debitore può essere precisamente costretto senza attentare nè alla di lui persona, nè alla sua libertà, permettendo, sia al compratore sia al conduttore, di farsi immettere per mezzo di un pubblico ufficiale in possesso della cosa che gli è stata venduta o locata, affine, s'è

compratore, di ritenerla a titolo di proprietario, o s'è conduttore goderne ed usarne per tutto il tempo che si è convenuto. Questo è il parere di Lauterbach *ad tit. locat.* (1).

(1) L'articolo 1610 del Codice civile porta: se il venditore non consegna la cosa venduta nel tempo convenuto dalle parti, l'acquirente potrà a suo piacere pretendere la risoluzion della vendita, o la sua immissione in possesso, qualora il ritardo provenga dal fatto del venditore.

In questo caso l'acquirente può senza dubbio essere immesso al possesso, imperocchè la vendita è perfetta, sebbene non comprovata dal rilascio o consegna della cosa. (Cod. civ. art. 1589)

Sarebbe egli lo stesso in materia di locazione allorchè la mancanza della consegna deriva dal solo fatto del locatore? Bisogna risolversi per la negativa.

Il Codice civile non autorizza il conduttore come l'acquirente a farsi immettere nel possesso.

2°. Il venditore è dispossessato dall'atto stesso di vendita, il locatore al contrario è sempre padrone della sua proprietà. E' questo dunque il caso di dire, che il conduttore non può agire contro del locatore se non che per danni e interessi risultanti dalla mancanza della sua convenzione, qualora il locatore non preferisca di rilasciare la cosa locata; mentrecchè il compratore può esigerne la consegna.

67. L'altra questione che riguarda l'effetto di questa azione *ex conducto*, è di sapere in che ella si risolva allorchè manca la tradizione della cosa locata. Convien decidere a norma di ciò che abbiam detto riguardo all' azione *ex empto* nel nostro Trattato del Contratto di Vendita n. 68, cioè, che l'azione *ex conducto* in tal caso ha un duplice oggetto: 1. l'assoluzione dal pagamento del fitto o pigione, e la restituzione di quanto fosse stato anticipatamente pagato; 2. la condanna al risarcimento de' danni e interessi, se il conduttor ne ha sofferti a causa dell'inesecuzion del contratto.

68. Questi danni e interessi giusta la definizione che ne dà la legge 13, *ff. rem. rat. hab.* e secondo i principj generali da noi stabiliti nel nostro Trattato delle Obbligazioni, *part.* 7 *cap.* 2 *art.* 3, sopra i danni e interessi derivanti dall'inosservanza de' patti, consistono nella perdita cui l'inesecuzion del contratto ha prodotta al conduttore; e nel guadagno o profitto di cui l'ha privato, *quantum ei abest et quantum lucrari potuit.*

Per esempio, se voi mi avete dato a nolo una vettura per fare un viaggio, o a pigione una casa per abitarla, e che non me l'abbiate rilasciata al tempo convenuto; quanto io sono stato obbligato a sborsare sia pel nolo d'un'altra vettura, sia per la pigione di una simile casa oltre quel prezzo a cui mi avete appigionata la vostra casa o noleggiata la vostra vettura, è certamente una perdita che mi cagionate per l'inesecuzion del contratto, e della quale dovete perciò indennizzarmi (Cod. civ., art. 1147).

Se voi mi faceste una tal locazione in atti di notaro, la spesa di quest'atto da me fatta, è anch'essa una perdita, di cui dovete risarcirmi.

Se la casa che voi mi avete affittata fosse una locanda, la perdita ch'io avessi subita nel dover vendere quelle provvigioni, ch'io vi avea fatte non potendo io stesso abitarla, fa parte essa pure de' danni e interessi ch'io soffro per l'inesecuzione dell' obbligo vostro, di cui dovete pure rifarmi, *ibid.*

Contasi pure tra i danni e interessi il lucro che avrei potuto verosimilmen

trarre nell' esercire questa locanda, oltre il prezzo del fitto cui mi fossi obbligato di pagare; imperciocchè questo lucro è un guadagno del quale fui privo per l'inosservanza del patto, che entra per conseguenza ne' danni e interessi che ne risultano secondo la nostra definizione poc'anzi recata *quantum mea interest, id est quantum abest, et quantum lucrari potuit.*

S'io facessi o potessi fare un altro traffico in luogo di quello di albergatore cui mi era proposto, in questo caso tra quei danni e interessi il cui risarcimento emmi dovuto in virtù del contratto di affitto fattomi della locanda, non deesi computare il guadagno che avrei potuto fare in detto albergo senza prima dedurre il profitto dall' altro traffico ricavato.

In simil guisa ne' danni e interessi ad un colono dovuti per l' inesecuzione di affitto fattogli d'un podere, se a cagione di non averlo il locatore a tempo avvertito, ch' ei non poteva adempiere la sua obbligazione, e farlo entrare al possesso del fondo locatogli, il colono o mezzadro non avesse potuto procacciarsene un altro, e fosse

obbligato perciò ad abbandonare quel fondo vendendo con iscapito i suoi cavalli e le sue mandre, deesi computare tanto la perdita da lui sofferta col dipartirne, quanto il guadagno che avrebbe verosimilmente fatto nella coltivazione di detto fondo.

Se poi codesto colono a cui faceste affitto, non avesse decampato, e procacciato si fosse un altro podere, ma a condizioni meno vantaggiose, i danni e gl' interessi per l'inesecuzione del patto consistono in quel profitto, che avrebbe potuto verosimilmente sperare, e che ha perduto nel primo contratto, dedotto però il guadagno che realmente ha fatto nel secondo affitto.

69. Osservisi che secondo i principj stabiliti nel nostro Trattato delle Obbligazioni num. 160 quando il locatore non manca per mala fede al di lui impegno, non deve esser tenuto che al solo risarcimento di que' danni e interessi, che si potevano prevedere nella stipulazion del contratto, non dovendosi presumere ch' egli abbia voluto assoggettarsi ad altri fuorchè a quelli. Non è quindi tenuto a risarcir quelle per-

dite, cui l'inesecuzion del contratto ha cagionate al conduttore, perdite non previste allo stipular del contratto, nè ancora meno a rispondere dei guadagni, de' quali per la stessa cagione rimase privo il conduttore, se questi al tempo del contratto non erano sperabili.

Per esempio, se in un paese interno, distante alquanto da Orleans, un appaltatore di vetture avesse convenuto di dare a nolo ad un canonico d'Orleans una carrozza a due cavalli per condurlo alla di lui casa, e che la carrozza e i cavalli che l'appaltatore contava essere di ritorno al giorno fissato per la partenza del canonico, non essendo ancora arrivati, ei non avesse però potuto somministrarglieli; i danni e gl'interessi risultanti dall' inesecuzione di tale contratto consisterebbero nella spesa che detto canonico fosse stato obbligato di fare all' albergo fino a che avesse potuto procurarsi un'altra vettura, ed in quanto avesse pagato di più pel nolo dell'altra vettura, che non avrebbe pagato per quella da lui prima noleggiata: questi sono danni e interessi previsibili al tempo del contrat-

to. Ma se detto canonico non avendo potuto così presto trovare un' altra vettura in luogo della prima mancatagli, sicchè non abbia potuto giugnere a tempo ad Orleans per guadagnare le distribuzioni di residenza canonicale, siffatta perdita ch'egli avrebbe sofferta, attesa l' inesecuzione del patto, non entrerebbe ne' danni e interessi dovutigli dall' appaltatore di vetture, siccome imprevisibili al momento del contratto.

Similmente ne' danni e interessi dovuti per non aver mantenuto il contratto d' affitto d' una locanda, si dovrà comprendere il lucro che al tempo dell' investitura si poteva credere dovere ritrarsi nell' esercizio della medesima; ma se posteriormente all' affitto, stabilita si fosse una pubblica strada nel luogo ove situato è l' albergo, che potesse di molto accrescere l' occasion di guadagno, sì fatto aumento di lucro non deve comprendersi ne' danni e interessi, mercecchè un tal profitto non si potea calcolare al tempo della stipulazion del contratto.

70. Allorchè il locatore ha mancato di adempiere per mala fede al suo impegno,

egli è tenuto a risarcire indistintamente tutti i danni e interessi che l'inesecuzion del contratto ha prodotti al conduttore sia che potessero esser previsti al tempo dell'investitura, sia che nol potessero; avvegnachè il dolo di colui che cagiona qualche pregiudizio ad alcuno, obbligandolo *sive velit, sive nolit* a ripararlo, non è necessario che chi ha commesso il dolo si sia assoggettato al risarcimento de' danni e interessi da lui cagionati, nè per conseguenza che sieno stati previsti all'epoca del contratto. Vedi il nostro Trattato delle Obbligazioni num. 166.

Nondimeno nel caso di dolo per parte del locatore, egli non deve esser tenuto che a' soli danni e interessi cagionati dall' inesecuzione del patto come causa prossima ed immediata, e non già a quelli, la di cui inosservanza non fosse che una causa remota e puramente occasionale. *Ibid.* n.° 167.

Per esempio, quantunque il mio dolo sia stato cagione che il mio affittuario non abbia potuto goder dell'albergo, ch'io gli aveva affittato pel tempo convenuto, sarei però obbligato a rifargli danni e interessi

risultanti da quel guadagno, ch' ei non ha potuto far per mia colpa, atteso che l'inesecuzione del patto ne fu la causa prossima; ma se l'interruzione del di lui commercio di locandiere avesse occasionato un dissesto ne' suoi affari, che i suoi creditori avessero sequestrati i suoi beni, e li avessero consumati in ispese, io non sarei tenuto a risarcir questa perdita, della quale l'inesecuzione del contratto non è che una causa occasionale e remota.

Osservisi ch' anco rispetto a' danni e interessi che dovettero esser previsti all'epoca del contratto, e de' quali anche il locatore di buona fede che non ha potuto adempiere la sua obbligazione è tenuto al pari di quello di mala fede, devesi tuttavia fare una distinzione fra l'uno e l'altro in ciò, che tali danni e interessi debbono stimarsi a rigore contro il locatore che ha mancato per mala fede al suo impegno, dovecchè usar si deve moderazione e indulgenza nel calcolo de' medesimi rispetto al locatore di buona fede.

(Vedi gli articoli 1138, 1140, 1141; 1145, del Cod. civile)

§. V.

In che si risolva la predetta azione nel caso di ritardata esecuzione dell' obbligo di rilasciare la cosa locata.

71. Allorchè il locatore non ha mancato, ma sol ritardato ad eseguire l' obbligazione contratta verso il conduttore di rilasciargli la cosa che gli ha locata, è parimenti tenuto, *actione ex conducto* a rifare danni e interessi, che un tal ritardo ha recati al conduttore, dopo che questi l'ha posto in mora di soddisfarvi. Per esempio se si fosse appigionata ad un mercante una bottega durante il tempo della fiera di S. Germano per esporre in vendita le sue merci, e che il locatore non lo avesse fatto entrare nel godimento della medesima al cominciar della fiera ; sebbene lo avesse dopo posto in possesso, egli tuttavia sarebbe tenuto ad indennizzare il mercante suddetto del guadagno che potea fare in quel tempo che non ha goduto della bottega, contando dal giorno dell' intimazion giudiziaria da lui fatta al

locatore per entrare al possesso. (Cod. civ. art. 1136.)

Per la stessa ragione, se colui che mi ha dato a nolo una vettura e de' cavalli per condurmi al luogo di mia abitazione, nè me l'abbia forniti al giorno convenuto; ancorchè dopo me li abbia forniti, è sempre tenuto d'indennizzarmi della spesa che il suo ritardo mi ha obbligato di fare all'albergo dal dì ch'io gli ho fatta l'intimazion giudiziaria di soddisfare al suo obbligo.

72. Il conduttore che ha costituito il locatore in mora di soddisfare al suo impegno, può non solamente pretendere il risarcimento de' danni e interessi, ch'ei soffre a cagione di un tal ritardo; ma può eziandio in qualche caso pretendere la rescission del contratto, e la permissione di provvedersi altrove. Per esempio, se si è appigionata ad un negoziante una bottega per il tempo della fiera, e che il locatore non glie la rilasci a tal epoca, può questo mercante agire in giudizio affinchè non ponendolo entro le ventiquattro ore al possesso, siagli permesso di prenderne un'al-

tra a pigione, ed essere quindi esonerato da ogni obbligo verso del locatore.

73. Quand' anco ciò fosse avvenuto per una forza irresistibile posteriormente al contratto, per cui il locatore fosse stato costretto a ritardare l' esecuzion del suo impegno, come se un locator di cavalli, che me ne aveva dato a nolo uno per un giorno determinato, fosse stato in quello stesso giorno obbligato dalla pubblica autorità a fornire tutti i suoi cavalli per servizio della posta; comunque ei non sia in questo caso tenuto a rifarmi danni e interessi che io soffro a cagion del ritardo apportato all' esecuzion del suo impegno, non essendo garante di una forza irresistibile che può sopraggiungere, ciò nulla ostante io sono benissimo autorizzato a domandare la risoluzion del contratto, ed a ricusare di servirmi del suo cavallo s' ei me l' offrisse, passato il tempo del mio bisogno. (Cod. civ. art. 1138, 1140, 1142 e 1145.)

§. VI.

In che si risolva detta azione nel caso o che la cosa locata cui il locatore offre di rilasciare al conduttore non trovisi nella sua integrità, o non sia nel medesimo stato in cui era al tempo del contratto.

74. Quando la cosa locata, che il locatore si offre di rilasciare al conduttore non trovisi nella sua integrità, avendone il locatore perduta una parte dopo il contratto; o quando la stessa non trovisi nel medesimo stato in cui era al tempo del contratto; se ciò che manca della cosa, o se il cangiamento in essa seguito è tale che il conduttore non l'avrebbe più presa ad affitto, se fosse stata tale, quale dappoi è divenuta; in questo caso il conduttore è autorizzato a ricusar di riceverla, ed a pretendere la rescission del contratto. (Cod. civ. art. 1722.)

Ciò ha luogo anche quando questo accadesse per una forza irresistibile sopraggiunta posteriormente al contratto, cioè che la cosa non si trovasse più intiera,

ovvero si trovasse distrutta; come per esempio se dopo il contratto un fulmine caduto dal cielo avesse incendiata una parte considerabile della casa che voi mi avete affittata, e che ciò che ne rimanesse non fosse sufficiente per ricoverarmivi insieme colla mia famiglia; ovvero se una prateria che voi mi aveste affittata fosse stata inondata dallo straripamento del fiume vicino, che avendovi lasciato un nocevole sedimento ne avesse guastate l'erbe e le piante; ma però in questo caso io non potrei domandare che la sola rescission del contratto, non già verun risarcimento di danni e interessi per la sua inesecuzione. (Cod. civ. art. 1722.)

All'incontro se avviene per di lui colpa ch' egli non abbia più questa parte della cosa locata, *puta* per averla alienata dopo l'investitura che me ne ha fatta; oppure se al tempo dell'affitto fattomi, non era proprietario di questa parte, e che ne abbia posteriormente sofferta evizione; in questo caso io posso pretendere, oltre la rescissione del fitto, il reintegro eziandio de' danni e interessi ch'io soffro per la sua

inesecuzione a senso di ciò che abbiamo poco sopra spiegato. (Cod. civ. art. 1148 e 1727).

SEZIONE II.

Dell' obbligo del locatore di non apportare alcuna molestia al godimento del conduttore, e di garantirlo da quelle, che gli potrebbero esser recate da terzi durante il tempo dell' affittanza.

Noi vedremo su questo punto di obbligazione propria del locatore, 1.° in quali casi si ritenga ch' ei turbi il godimento del conduttore, e quale azione abbia questi per impedirnelo; 2.° quali sieno le turbazioni o molestie recate da terzi al pacifico godimento del conduttore, da cui il locatore è obbligato di difenderlo e garantirlo; 3.° dell' azione di garanzia che ha il conduttore contro del locatore per esser difeso dalle molestie de' terzi; 4.° dell' eccezione che ha il conduttore, e che nasce dalla garanzia che gli è dovuta.

§. I.

In quali casi il locatore è creduto recar molestia al godimento del conduttore, e quale azione a questi competa per impedirnelo.

75. Egli è un effetto dell' obbligazione che il locatore contrae verso del conduttore nel patto di locazione *praestare ei frui licere* (Cod. civ. art. 1719), che non possa recare alcuna molestia al pacifico godimento del conduttore per tutto quel tempo che durar deve l'affitto.

Il locatore d' una possessione apporterebbe molestia al godimento del conduttore o affittuario, se ne percepisse anche in minima parte i frutti, a meno che non se li fosse riservati nel suo contratto; come se dopo avervi affittato un podere, vi mandassi a pascolare il bestiame d' un altro podere vicino, o nelle praterie dipendenti da quel fondo ch' io vi ho dato ad affitto per tutto il tempo convenuto.

Sarebbe parimenti una vera molestia, che il locatore d' una mezzadria recherebbe al

godimento del suo affittuario o colono, s' ei volesse cangiare la forma d'una parte considerabile delle terre appartenenti alla stessa possessione; come s' ei volesse convertire un pezzo di terreno coltivo in prativo o ridurlo a bosco; l'affittuario sarebbe in diritto di opporsi a tal cangiamento, qualunque fosse l'indennizzazione offertagli dal locatore, avvegnachè questi in virtù dell'investitura d'affitto della sua possessione, abbia contratto verso il suo conduttore l'obbligo di lasciarlo goder delle terre componenti quel fondo nello stato e natura in cui trovavansi all'epoca del contratto, e durante tutto quel tempo che l'affitto deve durare: egli non può quindi senza contravvenire a tal obbligo, cangiarne in modo alcun la natura. (Codice civile art. 1723).

Ma se un tal cangiamento di forma non cadesse che sopra una parte di lieve importanza, e che il proprietario avesse interesse di farlo, ei lo potrebbe, indennizzando però il conduttore. Per esempio, se da una grande quantità di terreno ond' è composta la possessione affittata, ne volessi staccar qualche jugero o arpento onde dilatare il

mio parco e piantarnelo ad uso di bosco; l'affittuario, a cui offro un' indennizzazione e diminuzione di affitto, non può opporvisi.

Con più di ragione, se ciò che vuol fare il locatore sopra le terre del fondo affittato non diminuisce in minima parte il godimento del conduttore, o se la diminuizione che vi cagionasse fosse cosa di piccolissima entità, codesto conduttore non potrebbe opporvisi, e nemmanco in tal caso pretendere veruna indennizzazione; giacchè nulla vi soffre, o vi scapita. Per esempio, se verso il terminar dell'affitto, il locatore volesse piantare degli alberi sopra una piccola porzion di terreno componente la possession affittata per fare un viale che mettesse al suo palagio, non sarebbe ammissibile la querela del conduttore che intendesse di opporvisi: avveguachè codesti alberi non possono certamente nel breve tempo che resta allo spirar dell'affitto stender bastanti radici nè produrre tant'ombra da diminuire in modo sensibile il godimento che il conduttore dee avere di quelle terre.

Non apporta veruna molestia il locatore

di un fondo al suo affittuario, allorchè vi si reca personalmente, od altri vi manda in sua vece per visitarne lo stato;

Nè quando vi si reca o manda a cacciare purchè non apporti alcun danno alli frutti, poichè la caccia non è compresa nell' affitto ch' ei fece del fondo, nè può esserlo, come lo abbiamo più sopra veduto (1).

76. Rapporto alle case civili od urbane ella sarebbe una vera molestia, che il locator recherebbe all' inquilino nel godimento della sua casa, se vi facesse tal cosa che tendesse a scemargli, o a rendergli incomoda l'abitazione. Per esempio, se dopo avervi appigionata una casa, io facessi aprire nel muro divisorio della medesima, e comunicante con l'altra casa vicina, parimenti di mia pertinenza, una finestra, che mi dà vista sulla casa ch' io v' ho affittata; ovvero se intraprendessi di stabilirvi uno

(1) Può forse oggidì il conduttore impedire che il proprietario eserciti la caccia sulle terre affittategli? Noi non lo crediamo, persuasi che il diritto di caccia sia dell' essenza della proprietà che si chiama *dominium supremum*, e che il solo *dominium utile* al conduttore si affitti.

stillicidio per farvi scolar l'acque dalla mia sulla vostra casa, che punto non vi scolavano prima di avervene fatto l'affitto: questa sarebbe una molestia ch'io recherei al vostro godimento, alla quale sareste in diritto di opporvi; conciossiachè soggetta non era la casa all' epoca del contratto a quell' incomoda vista che voi poscia vi avete introdotta, come pure di quel stillicidio che dianzi non v' era: essendomi in forza dell' investitura obbligato di darvi il pacifico godimento di questa casa tale qual' era precisamente in quel tempo, non v' è alcun dubbio che aprendovi posteriormente questa finestra o stillicidio, io reco incomodo, e per conseguenza io vi turbo il godimento, che vi ho promesso tranquillo. (Codice civile art. 1723).

77. Non si reputa che il locator contravvenga alla sua obbligazione di non recare alcuna molestia al godimento, che l'inquilino dee avere della casa affittatagli s' ei facesse, durante il corso della locazione, delle riparazioni necessarie alla medesima. Egli è perciò, che per grande sia l'incomodo, che esse possono cagionare all' inquilino, quand'

anco rendessero affatto inabitabile la maggior parte delle stanze per un tempo considerabile, ma necessario a compirle, l'inquilino non è per questo in diritto di pretendere reintegrazione veruna di danni e interessi contro del locatore; l'inquilino dee solo in questo caso essere esonerato della pigione corrispondente a quella parte della casa di cui non ha potuto godere per quel tempo che ne fu privo.

Se il tempo impiegato nelle riparazioni fosse stato di pochi giorni, oppure che essendo stato più lungo, non avessero però le medesime cagionato all' inquilino che un lieve disagio, od un mediocre incomodo, e non l'avessero privato interpolatamente che di qualche piccola parte della casa, l'inquilino neppure in questo caso potrebbe pretendere verun ribasso di fitto; avvegnachè si reputa un sì fatto accidente di già previsto all'epoca del contratto, non essendovi cosa più facile ad intervenire, che delle riparazioni da farsi alle case, e quindi si ritiene che l'inquilino siasi tacitamente sommesso a soffrirne l'incomodo.

Giusta la consuetudine del tribunale di

Parigi che si denomina del Castelletto, allorchè il tempo per fare queste riparazioni non dura più di sei settimane, osserva Denissart, che l'inquilino non può pretendere alcuna diminuzion di pigione. (Cod. civ. art. 1724).

78. Quando i lavori che il locatore vuol fare nella casa locata durante il tempo dell' affitto non son necessarj, l'inquilino può opporvisi ed impedirnelo; poichè in questo caso ciò addiverrebbe una molestia che il locator recherebbe al godimento dell' inquilino senza necessità atteso l'imbarazzo che gli cagionerebbero gli operaj; d'altronde avendo l'inquilino il diritto di godere della casa nello stato in cui era all' epoca del contratto, non lo si può, suo malgrado cangiare (Cod. civ. art. 1723).

79. Sebbene le riparazioni che il locatore vuol fare alla sua casa fossero necessarie, ma non urgenti, e che apparisse che il proprietario non si desse premura di farle alla fine dell' affittanza, se non che per evitare l'incomodo che gli produrrebbono qualora si facessero quando, spirato l'affitto, egli fosse rientrato nella sua casa, e ad

oggetto di far cadere sopra dell' inquilino sì fatto incomodo, l'inquilino può anche in questo caso, essere ammesso ad impedire che il proprietario eseguisca simili riparazioni (Cod. civ. art. 1723, 1724).

80. Dall' obbligo che ha il locatore di non apportare veruna molestia al godimento del conduttore, nasce un' azione, che si può dire un ramo di quella che in diritto si appella *ex conducto*, e che al conduttore compete in caso di molestia contro del locatore. Siffatta azione tende a far, che si vieti al locatore di recare alcuna molestia al pacifico godimento del conduttore, e a far ch'ei sia condannato alla reintegrazione de' danni ed interessi allorchè il conduttor ne ha sofferti; talvolta pure, secondo le circostanze, a instare che il locatore sia condannato a distruggere l'opere da lui fatte a dispetto del conduttore o senza di lui saputa; ed in mancanza di eseguir ciò nel tempo il più breve, che deve essergli fissato dal giudice, che venga permesso al conduttore di farlo fare egli stesso a spese del locatore; ciò che per altro non deve aver luogo se non quando detti lavori apportino

in pregiudizio notabile al godimento del conduttore.

§. II.

Quali sieno le molestie per parte de' terzi, dalle quali il locatore è obbligato a garantire il conduttore.

81. Hannovi diverse specie di turbazioni o molestie che recarsi possono per parte di terze persone al pacifico godimento del conduttore. Ve n' ha di quelle che consistono in vie di fatto senza che coloro che le hanno recate, pretendano avere alcun diritto sul fondo, o per rapporto al fondo stesso. Per esempio se de' vicini agricoltori fan pascere le loro greggie ne' prati di una campagna, ch'io tengo ad affitto, cio è solo per via di fatto, senza ch' essi pretendano avere alcun diritto di farlo; se de' ladri al chiaror della luna, vendemmiano le mie vigne, se de' viandanti gettano delle così dette coccole di levante nella mia peschiera e vi fanno morire i pesci ec., il locatore non è garante di siffatta molestia; nè il conduttore ha azione che contro coloro che l'han cagionata *actionem injuriarum*; e se codesta azione è per

lui inutile, o perchè ignoti sono i danneggiatori, o perchè sono insolvibili, e che quindi non abbia raccolto tutti o nella massima parte que' frutti, che aveva a raccorre, l'affittuario può in questo caso soltanto domandare un ribasso di fitto corrispondente al tutto od alla parte di cui fu privo, come lo può in tutti que' casi ne' quali gli fu impedito di godere per una forza irresistibile, cui non ha potuto far fronte, come lo vedremo nel seguente capitolo. (Cod. civ. art. 1725)

82. Avvi un' altra sorte di molestia che terze persone recar possono al godimento del conduttore o affittuario, la quale si può chiamare molestia giudiziale.

Recasi questa molestia mediante un istanza promossa da un terzo contro l'affittuario affine di farsi cedere il fondo o qualche parte di esso di cui l'attore sostiene essere il proprietario o l'usufruttuario; oppure affine che il conduttore venga obbligato a soffrir l'esercizio di qualche diritto di servitù, che l'attore pretende di avere sul fondo, nel prendere il quale ad affitto il conduttore non ne fu caricato.

Questa turbazione di godimento o molestia può altresì esser recata per mezzo di eccezioni che contengano simili pretensioni, dal terzo opposte alla domanda del conduttore promossa contro di lui in punto di non molestarlo nel suo pacifico godimento.

Le molestie giudiziali possono altresì chiamarsi evizioni, non della cosa, ma del godimento della medesima.

Onde sapere quali sieno fra queste molestie giudiziarie o evizioni quelle da cui il locatore è obbligato a difendere e garantire il conduttore o colono fa d'uopo osservare le seguenti regole. (Cod. civ. art. 1726.)

Regola Prima.

83. Allorchè la causa dell'evizione che il conduttore ha sofferta per parte di terze persone nel godimento del fondo locatogli o d'una parte di quello, od almeno quando il germe di questa causa esisteva già fino dal tempo del contratto, il locatore è garante di tale evizione verso del conduttore, sia che la conoscesse, sia che l'ignorasse.

Per esempio, se il fondo che voi mi avete affitato od una parte di quello, non vi

appartenesse almeno quanto all'usufrutto, ma spettasse a quel terzo, che mi ha promossa contro l' instanza affine ch' io glie lo cedessi in tutto od in parte; oppure se voi non ne aveste che una proprietà risolvibile, la quale in conseguenza dopo l'investitura di affitto si è risoluta a favore di un terzo, voi siete garante dell'evizione da me sofferta per parte di questo terzo, quand' anco aveste ignorato il diritto del medesimo.

Codesta decisione è conforme a quanto poc' anzi abbiam detto rapporto all' obbligo di rilasciare la cosa, ed a quanto abbiamo opinato nel nostro Trattato del Contratto di Vendita, *par.* 2 *cap.* 1 *sez.* 2 *art.* 2 per rispetto al venditore relativamente all' azione *ex empto*: le stesse regole che si osservano per l'azione *ex empto* contro del venditore, *ut praestet emptori habere licere*, debbono egualmente aver luogo per l' azione *ex conducto* contro del locatore, *ut praestet conductori frui licere*, essendovi la stessa ragione. (Cod. civ. art. 1726, 1727)

Seconda Regola.

Allorchè il conduttore al tempo dell' affitto aveva cognizione del diritto del terzo per parte del quale ei soffrì l'evizione del godimento del fondo locatogli o di una parte soltanto, il locatore non è garante di questa evizione, a meno che il medesimo che aveva parimenti cognizione di tale diritto, non avesse espressamente promessa al conduttore la garanzia d'una simile evizione; ma se il locator l'ignorava, non sarebbe tenuto alla garanzia stessa contro del conduttore, che ne aveva la cognizione, quand' anco l' avesse espressamente promessa, essendo stato indotto in errore dall' affittuario, il quale gli ha dissimulata la cognizion che ne aveva.

Sì fatta regola è conforme a ciò che abbiamo deciso nel nostro Trattato del Contratto di Vendita num. 187, 190 e 191 in ciò che riguarda l'azione *ex empto*. Vi è pure ragion di decidere istessamente riguardo all'azione *ex conducto*. Osservisi che il conduttore, il quale posto nel caso di que-

sta regola non ha l'azione di garanzia, dev' essere esonerato del fitto per quel tempo che ancor vi rimane a terminarlo, dal giorno ch'egli è stato obbligato a lasciare il godimento. (Cod. civ. art. 1726, 1727.)

Terza Regola.

85. Non vi è luogo alla garanzia contro del locatore per l'evizione che soffre il conduttore per parte di un terzo del godimento del fondo locatogli o di una parte di quello, allorchè il conduttore medesimo è sott'altro aspetto garante di tale evizione verso del locatore.

Ecco un esempio di questa regola. Io vi ho venduto un podere del quale era in possesso, e di cui me ne credeva già proprietario, tuttochè appartenesse a Sempronio: voi me l'avete dopo dato ad affitto, e durante questa locazione ho sofferta evizione dello stesso podere per parte di detto Sempronio; egli è manifesto ch'io non posso in questo caso pretendere veruna garanzia; poichè son io al contrario che come venditor di tal fondo, addivengo ga-

rante verso di voi dell'evizion che soffrite. (Cod. civ. art. 1500.)

Quarta Regola.

86. Quando la causa dell' evizione del godimento di un fondo o di una parte di questo, che il conduttore ha sofferta per parte di un terzo, non ha esistito che posteriormente al contratto, il locatore n'è tuttavia garante, s'ella procede dal di lui fatto; altrimenti non lo è.

Il caso della prima parte di questa regola è quando dopo il contratto di affitto il locatore ha venduto o alienato senza alcuna necessità e sotto qualunque altro titolo, il fondo ad un terzo senza imporvi la condizione di mantenere l'affitto stesso; o quando dopo il contratto egli ha imposto a vantaggio di qualche fondo vicino un diritto di servitù.

Quand'anche la vendita fosse stata forzata, e fatta sull'apprensione reale del fondo dai creditori del locatore, questi sarebbe egualmente tenuto alla garanzia di quella molestia che l'aggiudicatario avesse recata al conduttore, avvegnacchè si verifichi pure in tal caso il fatto del conduttore; mentre

i debiti, che han cagionata la vendita del podere, son di lui fatto, giacchè ei dovea soddisfarli.

87. Fingasi per esempio illustratore del secondo caso della regola addotta: che dopo l'affitto da voi fattomi d'una casa, l'amministrazione civica abbia ottenute delle patenti, in forza delle quali siate stato costretto a venderle la vostra casa a quella stima che ne fosse fatta, affine d'essere demolita e servire alla costruzione di qualche pubblico edifizio: in conseguenza, la città vi ha pagato il valore della vostra casa, secondo la stima. La domanda od intimazione che mi vien fatta dalla città è una molestia di cui voi non siete garante; imperocchè il diritto che il corpo od amministrazione della città ha d'impedirmene l'ulterior godimento, è un diritto, che non ha cominciato che dopo l'affitto, e che non procede dal fatto del locatore, il quale non ha potuto resistere all'autorità pubblica la quale ha ordinata l'alienazion della cosa; ciò ch'io vi devo in tal caso, restringesi a liberarvi dall'ulterior pagamento delle pigioni, cioè per quel tempo che rimaneva a

spirar dell'affitto, cominciando dall'istante ch'io sono stato costretto ad uscir della casa (Cod. civ., art. 1722).

Quinta Regola.

88. Il locatore è garante non solo delle evizioni che privano intieramente il conduttore del godimento del fondo locatogli o di una parte soltanto; ma è del pari garante di quelle turbazioni o molestie che tendono ad angustiare o diminuire un tal godimento, come se il conduttore venisse turbato da un terzo che pretendesse avere sul fondo un qualche diritto di servitù; ed anco è mestieri di fare, riguardo alla garanzia da tali molestie, le distinzioni medesime che sono state fatte nelle regole precedenti riguardo a quella delle evizioni (Cod. civ., art. 1726).

Sesta Regola.

89. Avvi luogo alla garanzia, sì quando la molestia si apporti allo stesso conduttore o inquilino, sì quando la si rechi a' suoi sub-affittuarj o secondi inquilini (Cod. civ. art. 1726).

§. III.

Dell' azione di garanzia che ha il conduttore, il quale viene turbato nel suo godimento.

90. Dall' obbligo di garanzia che il locatore contrae verso del conduttore in virtù dell' affitto, nasce l' azione di garanzia, ch' è un ramo di quella che dicesi *ex conducto*. Per quest' azione il conduttor che ha sofferto evizione o diminuzione del godimento della cosa locatagli, conclude ed agisce contro del locatore acciò questi venga dannato a rifargli danni e interessi che da tale evizione o diminuzione di godimento egli soffre.

Siffatta azione ha luogo contro del locatore, non che contra coloro che accedettero al suo contratto sia in qualità di fidejussori, sia conducentisi appò lui come suoi affittuarj o inquilini.

Ma quelli che intervennero al contratto di affitto solamente per darvi il loro consenso, non sono da tale azione obbligati; si obbligano soltanto in virtù del loro consenso a non apportare per parte loro alcun

ostacolo all' esecuzione del fitto; ma non si obbligano già a garantire l'affittuario o inquilino da quegli ostacoli che potrebbero essergli da altri recati. In ciò si rassomigliano a quelli che prestano il loro consenso nel contratto di vendita, li quali per tal consenso non rendonsi punto garanti della vendita stessa, mentre la loro obbligazione si limita a non opporsi per parte loro, secondo quella regola di diritto, *aliud est vendere, aliud venditioni consentire. Leg.* 160, *ff. de reg. jur.*

91. Codest' azione di garanzia *ex conducto* differisce dall'azione di garanzia *ex empto* in ciò, che dove questa è aperta tostochè il compratore è citato per rilasciarla, l'altra in vece non apresi che quando il conduttore è stato costretto a lasciare il godimento, o allorchè il suo godimento ha sofferto qualche molestia. Siffatta differenza risulta da quella che avvi tra un compratore ed un conduttore o affittuario.

Un compratore acquista la tradizione della cosa venduta, il possesso di questa cosa, e tutte le ragioni e diritti del venditore; laonde è contro di lui, perchè vero pos-

sessore della cosa acquistata, che debbon rivolgersi tanto le azioni di rivendicazione che compete ad un terzo, il quale pretende esserne il proprietario, quanto le altre azioni di tutti coloro che vi pretendono avere un qualche diritto, e però contro lui tali azioni debbonsi precisamente intentare; tocca a lui ad eccepire, a difendersi, e lo può fare o da se medesimo o per mezzo del venditore ch'è suo garante, il quale per l'obbligo di garanzia che ha contratto verso di lui, è creduto essersi obbligato ad assumere la sua difesa sopra di queste azioni ogni qualvolta se ne intentasse qualcuna contro di lui. Quindi che l'azione di garanzia *ex empto* nascendo dall' obbligo stesso di garanzia, è aperta tostochè il compratore viene citato da un terzo, ed il compratore può da quel momento citare in garanzia il venditore acciò venga obbligato ad assumere la sua difesa.

Al contrario un conduttore per la tradizione fattagli della cosa locata, non ne acquista propriamente il possesso, ma solamente la semplice facoltà di goderne od usarne, perocchè è il locatore da cui la

tiene a fitto o a pigione, che la possede; *per colonos et inquilinos possidemus. L.* 25 *ff. de acq. possess.* L'affittuario o conduttore è un semplice detentor della cosa in luogo di quegli da cui la tiene a fitto o a pigione, anzichè esserne il vero possessore. Per la qual cosa le azioni de' terzi i quali pretendono il diritto di proprietà o cotal altra ragione nel fondo locato non si promuovono contro un conduttore o affittuario; ma contro del locatore, da cui lo tiene a fitto o a pigione, e che n'è il vero possessore; e qualora il conduttore o affittuario venga tratto in giudizio da un terzo per esercitar tali azioni, egli non è obbligato a rispondere nè difendersi da se medesimo nè per altrui mezzo; anzi non ne ha a vero dire la veste: il suo dovere a ciò sol si restringe, ad indicare cioè all'attore la persona da cui tiene il fondo a fitto o a pigione; e dietro sì fatta indicazione egli dev'essere assolto dall'istanza promossa, ed il petente e l'attore rimesso a provvedersi ed agire contro la predetta persona. D'onde ne segue che l'azione di garanzia *ex conducto* non apresi contro del locatore in virtù

della citazione intimata al conduttore o affittuario per parte di un terzo sul punto di rilasciare il fondo ch'ei tiene ad affitto; conciossiachè il conduttore od affittuario non essendo obbligato, come testè dicevamo, a difendersi nè da se stesso nè per altri sopra di quest'azione contro lui inefficace, il locatore non può essere obbligato ad assumere la sua difesa.

Non vi sarà luogo a sì fatta azione di garanzia, se non se quando sulla condanna del locatore, contro cui il terzo è stato rimesso ad agire, o sull'acquiescenza del locatore medesimo alla domanda di questo terzo, l'affittuario o conduttore sarà stato costretto di lasciare il godimento del fondo che teneva ad affitto o di una parte soltanto, ovvero di soffrirvi l'esercizio del diritto di servitù dall' attore preteso.

Da questo dì solamente, o tutt' al più dal giorno dell' intimazione di rilasciare i luoghi, fatta al conduttore od affittuario in esecuzione della sentenza di condanna pronunciata contro del locatore a favore di questo terzo, o della acquiescenza del locatore alla domanda di questo terzo, da

questo giorno, dissi, nasce l'azione *ex conducto* che ha il conduttore contro del locatore sul punto che questi sia tenuto a farlo godere, e che non potendolo far da se stesso, il detto conduttore od affittuario sia esonerato dall'obbligo di continuare l'affitto pel tempo che tuttavia gli rimane, ed il locatore venga condannato verso di lui alla rifazione de' danni e interessi.

92. Codesta azione di garanzia contro il locatore nel caso di evizione ha due oggetti 1.° lo scarico o liberazione dall' affitto o pigione per il tempo che rimane a decorrere dall' investitura fino all' evizione; 2.° I danni e interessi che il conduttore o l'affittuario ha sofferti per tale evizione.

Questi danni e interessi si fissano come abbiamo veduto nella precedente sezione, alla foggia di quelli che sono dovuti dal locatore in mancanza di tradizione. Debbono anzi ordinariamente essere di maggior rilevanza, entrandovi pure le spese di sloggiamento; e le spese straordinarie fatte sul fondo, quand' esse non sieno tali da potere levarsi, e che l'affittuario non ne sia stato reintegrato coll' abbondanza de' frutti da

lui percepiti, debbono parimenti entrare nel computo de' danni e interessi ed essergli rifatte sino alla concorrenza dell' utile ch' ei ne avrebbe verosimilmente ritratto per tutto il tempo che rimanea dell' affitto.

93. Allorquando l'evizione dall' affittuario sofferta è di una parte integrante de' fondi annessi alla possessione che fu ad esso affittata, *puta* di un certo arpento di bosco, o di vigne ec., onde adempire il primo oggetto dell' azione *ex conducto*, ch'è lo scarico dell' affittanza pel tempo che tuttora rimane, fa d' uopo ricercare non già la somma per cui la parte evinta, considerato il suo presentaneo valore, potrebb' essere in oggi affittata, ma la somma, per cui venne effettivamente locata, e per la quale è entrata nel prezzo dell' affitto totale all' epoca del contratto; ciò che si effettua mediante una stima della parte evinta e delle altre parti del fondo, avuto riguardo non al tempo dell' evizione, ma allo stato in cui elle trovavansi ed al valor rispettivo che avevano al tempo dell' investitura di affitto.

Se il valore del godimento della parte

vinta del fondo ricevette un aumento posteriormente al contratto, questo non entra veramente nel primo oggetto dell' azione *ex conducto*, che tende soltanto allo scarico dell' affittanza, ma viene compreso nel secondo capo di tale azione il qual racchiude i danni ed interessi che risultano dall' evizione, conciossiachè questi comprendano tutto il guadagno di cui l'evizione privò il conduttore. Questa perizia dee farsi a spese del locatore, che l'ha cagionata.

94. Allorchè l'inquilino d' una casa l' ha sublocata ad un terzo per una somma minore di quella per cui l'ha appigionata, *puta* per lire 400 mentre l'ha presa ad affitto per lire 600, egli è in dovere nel caso di evizione dal sub affittuario sofferta, di ottenere in forza del primo capo dell' azione *ex conducto*, lo scarico pel rimanente dell' affitto non solo di lire 400, ma dell' intiera somma di lire 600, per cui gli era stata appigionata la casa; imperciocchè non godendo più per se, nè pel suo sublocatario, non può ulteriormente esser tenuto all' affitto. Se all' incontro l'inquilino avesse sublocata la casa per lire 600, quantunque non gli

fosse stata affittata che per 400, il profitto annuale di lire 200 ch' ei ne ritrarrebbe per tutto il tempo che rimarrebbe a compir l'affittanza, dovria computarsi ne' danni e interessi dovuti al primo inquilino in virtù del secondo capo dell' azione *ex conducto*. (Cod. civ., art. 1138, 1140, 1145).

§. IV.

Della eccezione di garanzia.

95. Se l'obbligo di garanzia dà al conduttore un' azione contro del locatore, suoi eredi od altri successori universali, *ut praestent ipsi frui licere*, ne deriva per conseguenza che gli dia parimenti un eccezione contro le azioni di quelle persone che tendessero ad impedirlo di godere secondo la regola del diritto, *cui damnus actionem, eidem et exceptionem competere multo magis quis dixerit.* L. 156, §. 1, *ff. de reg. jur.*

I principj, su quali si fonda sì fatta eccezione di garanzia sono gli stessi che quelli da noi stabiliti nel nostro Trattato del Contratto di Vendita, *part.* 2, *cap.* 1, *sez.* 2,

art. 6, sopra l'eccezione di garanzia che un venditore contrae colla vendita.

Applichiamo questi principj a qualche pratico esempio. Voi mi avete affittata una possessione, della qual per errore vi credevate avere la piena proprietà, tuttochè questa od almeno l'usufrutto appartenesse a Sempronio. Sempronio, che dopo l'investitura da voi fattami, è divenuto vostro erede, domanda ch' io gli ceda e rilasci il godimento di tal possessione. Nella sua qualità di proprietario o d' usufruttuario egli ha diritto in testa sua di promovere questa pretesa: ma nello stesso tempo egli è erede del mio locatore, ed in questa qualità non è ammissibile la sua domanda, siccome persona verso di me obbligata alla garanzia: questa eccezione d' inammissibilità ch' io posso opporgli, è ciò che noi chiamiamo *eccezione di garanzia*, quale lo esclude dalla sua domanda. Non si può decidere altrimenti, se Sempronio invece di avere un diritto di proprietà sopra il fondo che voi mi avete affittato, avesse un diritto di servitù, di cui non mi avete incaricato nella investitura di affitto, e ch'egli sia di-

venuto vostro erede; s'egli reclama contro di me questo diritto di servitù che gli appartiene, io gli opporrei l'eccezione di garanzia di cui è tenuto verso di me siccome erede del mio locatore.

96. Supponete che il fondo che voi mi avete dato ad affitto fosse stato gravato di sostituzione fedeconiessaria a favore di Pietro; se Pietro divenuto proprietario del fondo per l'apertura della sostituzione, volesse espellermi, e ch'ei fosse vostro crede, sarei io autorizzato ad opporgli l'eccezione di garanzia? La ragione di dubitare si è, che nel caso di vendita, secondo l'articolo 32 del titolo 2 dell'ordinanza delle sostituzioni, un sostituito, quantunque erede del venditore, non può essere escluso dalla rivendicazione per l'eccezione di garanzia. Conviene nulla di meno decidere esser io autorizzato ad opporla. La disposizione dell'anzidetta Ordinanza è un dirtto novello stabilito *contra rationem juris* nel caso del contratto di vendita, che non deve essere esteso al contratto di locazione; anzi non ve n'è pure ragione. L'oggetto ch'ebbe in mira la prefata Ordinanza, fu quello di con-

servare le sostanze nella famiglia, e di assicurare la volontà dell'autore riguardo alla sostituzione non ad altro fine da lui instituita che per conservarle alla stessa famiglia; ma cessa una siffatta ragione nel contratto di locazione, giacchè il fondo conservasi alla famiglia, quantunque il sostituito come erede del locatore, sia tenuto a mantenere l'affitto che ne fu fatto. Imputarsi puote ad un compratore di non avere consultati i registri delle sostituzioni onde informarsi se il fondo non ne fosse gravato; ma sarebbe ridicolo il pretendere che un colono prima di prendere ad affitto un podere, andasse ad esaminare i registri delle insinuazioni.

97. Affinchè vi sia luogo a sì fatta eccezione di garanzia è mestieri che quegli al quale io l'oppongo, sia erede puro e semplice del mio locatore. Non avrebbe essa luogo contro colui che fosse erede soltanto col beneficio d'inventario; avvegnachè l'effetto di tal beneficio essendo che l'erede non venga obbligato su i di lui proprj beni, in conseguenza le obbligazioni del defunto, e specialmente quella di garanzia che il

defunto ha meco contratta, non può impedirlo di esercitare contro di me que' diritti che gli son personali; salvo però a me il diritto, esercitati ch'ei l'abbia, di farlo condannare nella sua qualità di erede beneficiato del mio locatore, a reintegrarmi dei sofferti danni e perduti interessi.

98. Quando il proprietario od usufruttuario non è erede del mio locatore che per una parte soltanto, *puta* per un quarto de' fondi; siccome ei non soggiace in tal caso all'obbligo di garanzia, come neppure alle altre passività del debitore che per quella sola parte della quale egli è erede, io non posso opporgli l'eccezione di garanzia che in proporzione di questa parte medesima: perlochè dopo che un tal proprietario od usufruttuario avrà fatto giudicare che la proprietà od almen l'usufrutto gli appartiene in sua persona; all'intimazione ch'ei mi farà in punto di rilasciargli il godimento del fondo, io non potrò opporgli l'eccezione di garanzia se non che per la quarta parte della quale egli è erede, nè per conseguenza ritenere di più di questa quarta parte nel godimento del fondo, salvo a me

il diritto di agire *actione ex conducto* contro de' suoi coeredi per l' evizione che io soffro del soprappiù.

Osservisi non pertanto aver io libera scelta o di cedere il godimento totale, o di agire *actione ex conducto* contro colui che m'ha evinto e parimenti contro de'suoi coeredi, ad oggetto di farli condannare ciascheduno pel loro quarto alla rifazione de' miei danni e interessi. Ei non sarebbe ammesso per evitar tal condanna a sostenere che, come crede egli non è tenuto che per un quarto dell'obbligazione di farmi godere, e ch'ei consente che mi ritenga il godimento del fondo per questo quarto; conciossiachè sebbene quest' obbligo sia divisibile *obbligatione*, e che ciascheduno degli eredi del mio locatore non ne sia tenuto che per la sua parte, pure tal obbligo è indivisibile *solutione*. Perlochè secondo i principj già stabiliti nel nostro Trattato delle Obbligazioni num. 315, 316, egli non può soddisfare a quest' obbligo, neppur per la parte alla quale è tenuto offrendo di lasciarmi il godimento d'una porzione di questo fondo, qualora non mi si lasci pel soprappiù. La

ragio-

ragione si è che non lo presi ad affitto che per goder del totale, e che non l'avrei preso per una parte soltanto.

99. Rispetto a quegli che ha un diritto di servitù sopra il fondo che mi fu dato ad affitto, benchè non ne sia divenuto erede che parzialmente, io posso però contro la sua domanda in punto di esercitare il suo diritto di servitù, opporgli l'eccezione di garanzia pel totale, e farlo in conseguenza dichiarar riguardo a questo totale inamissibile nella sua istanza. La ragione si è che i diritti di servitù essendo qualche cosa d' indivisibile, l'obbligo di garanzia che il locatore meco contrasse è quanto al punto di garantirmi da' diritti di servitù di cui non m' ha caricato, un obbligo indivisibile, al quale per conseguenza cadaun de' suoi eredi per il totale succede. D'onde ne segue ch'io posso per l'eccezione di garanzia escludere riguardo al totale codesto erede dalla sua domanda in punto di esercitare il diritto di servitù ch' egli ha in testa sua, salvo a lui di farsi render ragione, *judicio familiae erciscundae* da' suoi coeredi di quanto ha egli solo a sue spese, attesa la privazione del

suo diritto di servitù, soddisfatto a questa parte dell' obbligo del defunto, a cui erano tutti egualmente tenuti. Per lo che sarà d'uopo stimare ciò che vale l'uso del suo diritto di servitù durante il tempo che ne verrà privato, e ciascheduno de' suoi coeredi dee in ragione della rispettiva quota ereditaria, compensarlo della somma alla quale sarà portata la stima.

100. I successori a titolo universale del locatore quali sono il donatario o legatario universale, ed altri soggiacendo ai debiti ed alle obbligazioni del defunto, ad essi pur si può opporre l'eccezione di garanzia come si fa ad un erede, con questa differenza però, che l'erede essendo indefinitamente tenuto a' debiti del defunto *etiam supra vires hereditatis*, ci non può in verun modo sottrarsi all' eccezione di garanzia, dovechè un legatario universale, o cotal' altro simile successore non soggiacendo ai debiti del defunto che sino alla concorrenza de' beni ai quali succede, ci può difendersi dall' eccezione di garanzia che gli viene opposta dall'affittuario, ed esercitar contro lui que' diritti ch' egli ha in testa sua

offrendo di rendergli esatto conto delle facoltà del defunto, e di rilasciargli ciò che rimane per la reintegrazione de' danni e interessi risultanti dall' obbligo di garanzia verso lui dal defunto contratto.

101. Il conduttore di un fondo non può oppor l'eccezione di garanzia al proprietario novello, che lo ha acquistato a titolo singolare dal locatore, se questi non lo ha incaricato del mantenimento del fitto; avvegnachè non essendo acquirente se non che a titolo singolare egli non è succeduto all' obbligo del locatore contratto verso del conduttore: ciò che precisamente decide la *leg.* 9. *Cod. loc.* ove dice: *emptorem fundi necesse non est stare colono.* Vedi più sotto, *part.* 4, *cap.* 2.

102. L'eccezione di garanzia non può essere opposta che a quelli, che sono personalmente tenuti all' obbligo di garanzia; non potrebbesi quindi opporla a colui che fosse soltanto possessore di qualche fondo ipotecato a simile garanzia, salvo al conduttore o affittuario che venisse obbligato a lasciargli il godimento di tutto, o parte di detto fondo, o di soffrire l'esercizio del suo

diritto di servitù, od intentare contro di lui l'azione ipotecaria pei danni e interessi che gli sono dovuti. Vedi il nostro Trattato del Contratto di Vendita, n.° 180.

103. L'eccezione di garanzia non può opporsi a colui, che ha semplicemente acconsentito al contratto, non essendosi per tal consenso, reso propriamente garante del fitto, ma siccome acconsentendo obbligossi a non apportare per parte sua alcun ostacolo all' affitto medesimo, perciò s'ei promovesse qualche azione contro del conduttore o affittuario, per cui lo turbasse nel suo godimento, l'affittuario o il locatore potrebbe farlo dichiarare inammissibile nella sua inchiesta, non per l'eccezione di garanzia, ma per quella che dicesi *pacti acut dolo*.

Se gli può opporre sì fatta eccezione quand' anco la di lui azione fosse fondata sopra un diritto, nel quale egli fosse posteriormente succeduto ad un terzo: conciossiachè sebbene ei non sarebbe stato obbligato a difendere da tale azione il conduttore, qualora la fosse stata da questo terzo promossa, tuttavolta egli non può da se stesso

intentarla, essendosi col suo consenso indefinitamente obbligato a non recare al conduttore od affittuario per parte sua verun turbamento, tanto in virtù de' diritti che aveva all' epoca del contratto, quanto in virtù di quelli, ch' ei potrebbe successivamente acquistare.

Quid? se il terzo avesse promossa (mentre il locatore tuttora viveva) una simil domanda; il di lui consenso all'affitto prestato renderebbelo forse non ammissibile a riassumer l'instanza? Io son d' avviso ch' ei non possa riassumerla se non che per far condannare il conduttore o affittuario alle spese qualor la domanda fosse fondata; opino però ch' ei non si debba ammettere a sostenere l'instanza riguardo al merito.

104. Rapporto all' erede di quegli che ha dato un semplice consenso all' affitto, la sua condizione di erede lo esclude bensì dall' esercire in tal qualità le azioni del defunto, che il defunto stesso s'era impegnato a non esercitare in virtù del suo consenso all' affitto; ma però la sua qualità di erede non lo esclude punto da quelle azioni che gli son personali per evincere il con-

duttore od affittuario; imperocchè non avendo il defunto contratta l'obbligazione di difenderne il conduttore od affittuario; il di lui erede non succede ad alcuna obbligazione che ne lo possa escludere.

105. Se come notajo io avessi estesa una scrittura, in virtù della quale il locatore desse ad affitto un podere, che io sapessi appartenermi almeno quanto al godimento, e che in seguito avessi promossa un' azione contro del conduttore tendente ad espellerlo, in tal caso il conduttore sarebbe autorizzato a dichiararmi non ammissibile in sì fatta pretesa mediante l'eccezione di dolo, essendo dolosa la mia reticenza che l'ha indotto in errore: non sarebbe così, s'io dimostrassi che la cognizione del mio diritto mi è sopraggiunta dappoi, e tanto più s'io non ne avessi che posteriormente acquistato il diritto (1).

(1) Non trovasi nel Codice civile alcun articolo che si possa applicare direttamente ai surriferiti casi; infatti il legislatore non potea prevederli. Per deciderli, convien ricorrere, come fece M. Pothier, ai principj del diritto romano, che in ogni tempo saranno i primi elementi in materia di convenzioni.

SEZIONE III.

Dell' obbligo di mantenere la cosa locata in modo che il conduttore ne possa godere.

106. L'obbligo principale del locatore nel contratto di locazione verso del conduttore si è di farlo godere della cosa locata, *praestare frui licere*; obbligo che rinchiude l'altro di mantenere la cosa sì ch' ei ne possa godere. (Cod. civ., art. 1 20).

Per esempio, il locator d' una casa è riputato obbligarsi, durante il tempo dell' affitto, alla manutenzione della medesima, cioè a farvi tutte quelle riparazioni che son necessarie, affinchè tutte le stanze delle quali è composta sieno godibili secondo la qualità della casa, sia che queste riparazioni abbiano a farsi al principio del contratto, sia che ne sopravvenga l' urgenza durante il corso del contratto medesimo. (Cod. civ., art. 17 9).

Egli dee soprattutto mantenere all'inquilino la casa ben chiusa e coperta, e per conseguenza fare ai tetti le riparazioni ne-

cessarie onde impedire che v'entri la pioggia: così pure quelle che richiedonsi ad assicurare le finestre e le porte, affinchè l'intiera casa e le diverse stanze che la compongono sieno ben chiuse, e che l'inquilino ed i suoi effetti possano trovarvisi in sicurezza (1).

Similmente il locatore d' una possessione dee fare ai caseggiati della medesima tutte le riparazioni necessarie affine di tener sicuro e coperto il suo affittuario, e che i suoi bestiami, frutti e granaglie si trovino in sicurezza. (Codice civile art., 1719 e 1720)

Quest' obbligo si contrae tanto nella locazione delle cose mobiliari, quanto negli affitti delle case e campagne. Per esempio, s'io avessi dato ad affitto per un certo numero d'anni ad un operajo una fabbrica di

---

(1) Il Codice civile non ha specificate tutte le obbligazioni del locatore. Quindi non v'ha articolo che gl' imponga direttamente l' obbligazione di mantener chiusa e coperta la casa all' inquilino cui l'appigiona, imperocchè dessa è una conseguenza degli artiçoli 1719 e 1720.

calzette, io sono obbligato di mantenerglie-la durante il tempo dell'affitto in tale stato che l'operajo possa servirsene facendovi le necessarie riparazioni, tanto quelle ch' crano a farsi all' epoca del contratto, quan'o le sopraggiunte dappoi, purchè per altro la negligenza o la colpa dell' operajo non le abbia occasionate (1).

107. Hannovi nulla meno certe piccole riparazioni per la manutenzione della casa locata, alle quali la consuetudine partic)lare de' luoghi assoggetta i conduttori o inquilini. Per esempio, è in uso che i conduttori delle case detti inquilini sieno obbligati a certe riparazioni che si chiamano *locative*, come lo vedremo nel seguente capitolo, e la ragione di quest' uso si è la colpa ordinaria degl' inquilini e delle persone di loro famiglia, che sovente niuna discretezza o poco riguardo hanno nell'uso della casa locata. (Cod. civ. art. 1754.)

Parimenti allorchè un locator di cavalli uno ne ha dato a nolo a certa persona per

(1) Gli articoli 1719 e 1720. del Codice civile si applicano alla locazione delle cose mobiliari.

un tempo prefisso, lasciandolo in di lei custodia, tocca ad essa a mantenergli i ferri. Diversa è la cosa allorchè un locatore di vetture e cavalli mi dà a nolo una vettura e de' cavalli co' quali mi fa condurre nel mio viaggio da' suoi vetturali: tocca in questo caso a colui che mi ha noleggiati i cavalli i quali sono in custodia de' suoi preposti, a mantenere i loro ferri.

108. Da siffatta obbligazione del locatore scaturisce un'azione che ha contro lui il conduttore onde farlo condannare ad eseguire le necessarie riparazioni: quest'azione è un ramo di quella che dicesi *ex conducto*. Allorchè il locatore citato in giudizio per quest'azione, non approva già le riparazioni dal conduttore od inquilino richieste; il giudice ordina la visita per farne constare il bisogno. Allorchè questo è provato, il locatore dev'essere condannato a farle eseguire entro un certo tempo che il giudice gli prefigge; e nella stessa sentenza il giudice ordinar deve, che mancando il locatore di soddisfarvi nel termine perentoriamente assegnato, il conduttore o inquilino sarà autorizzato a farle eseguire, computando l'im-

porto di queste spese sopra gli affitti dovuti nelle pigioni che deve o s'ei non ne deve, che ne sarà dal locatore compiutamente rimborsato.

E se il locatore ritardando a fare le riparazioni, dopo essere stato costituito in mora, ne derivasse perciò qualche danno al conduttore o inquilino, questi può benissimo in virtù dell'azione *ex conducto*, ottenere contro del locator la condanna al reintegro de' suoi danni e interessi (1).

Il conduttore o inquilino può altresì qualche volta domandare in virtù di tale azione la rescission del contratto, che deve essergli accordata secondo le circostanze, come allorchè simili riparazioni sono rilevan-

---

(1) Il Codice civile non contiene alcuna disposizione sopra le azioni. L'obbligo di mantenere la cosa essendo imposto al locatore, il legislatore ha creduto inutile di parlare delle sue conseguenze. Ora l'obbligazione di mantenere la cosa derivando dagli articoli 1719 e 1720 l'azione affin di ottenere sì fatte riparazioni ed il primo effetto di questa obbligazione quanto ai danni e interessi, nascono dall'inesecuzione dell'obbligo stesso. Vedi l'art. 1146.

tissime ed impediscono il godimento, o che il locatore non si disponga a farle, e che il conduttore o inquilino non sia in istato di anticiparne le spese occorrenti (Cod. civ., art. 1724.)

SEZIONE IV.

Dell' obbligo di garantire il conduttore dai vizj della cosa locata, che ne impediscono il godimento o l' uso.

109. Anche quest' obbligo è racchiuso nell'altro che il locatore contrae colla investitura di affitto, cioè di far godere il conduttore della cosa locata. Imperocchè quando noi diciamo, che il locatore si obbliga alla garanzia de'suoi vizj, ciò non hassi a interpretare nel senso che il locatore s' impegni ad impedir che la cosa locata non abbia tai vizj; locchè riescirebbe impossibile se la stessa realmente li avesse; *Leg.* 31. *ff. de evict.* ma ciò devesi intendere precisamente in questo senso che il locatore si obblighi nel caso che la cosa abbia cotali vizj o al risarcimento de'danni e interessi che il conduttore ne soffre, o per lo meno al-

lo scarico della pigione secondo i differenti casi, come lo vedremo in progresso §. 2 (Cod. civ. art. 1721.)

Onde esaurire quanto concerne una simile garanzia, noi esamineremo, 1.° Quali siano i vizj, per cui il locatore è obbligato di garantire; 2.° Noi tratteremo dell'azione che nasce da siffatta garanzia.

§. I.

Quali sono i vizj da cui il locatore è obbligato di garantire.

110. I vizj della cosa locata, pe' quali il locatore è obbligato di garantire son quelli che ne impediscono intieramente l'uso; ma non è obbligato a garantire da quelli che soltanto ne rendono meno comodo l'uso.

Per esempio, se nella prateria che voi mi avete affittata ad oggetto di farci pascolare i miei bovi, o montoni, vi crescessero erbe nocive che avvelenassero, e facessero morire le bestie che vi vengono a pascolo, questo sarebbe un vizio che impedirebbe intieramente l'uso di tal prateria, e dal quale voi sa-

reste per conseguenza obbligato di garantirmi.

Similmente se voi mi aveste dati a nolo de' recipienti o siano botti per riporvi il mio vino al tempo della vendemmia e che tai recipienti fosser composti di doghe sì porose e mal connesse, che non potessero contenere i vini per cui son destinate, questo sarebbe pur vizio che ne impedirebbe intieramente l'uso e dal quale per conseguenza verebbe tenuto a garantirmi. Se voi mi aveste dato a nolo un cavallo per fare un viaggio, cavallo che avesse qualche vizio che lo rendesse incapace di servirmi a tal uso, sarebbe pur questi altro vizio da cui mi dovreste non men garantire.

Ma se questo cavallo avesse un vizio leggiero; come s'ei fosse ombroso od un tantino restio, se non avesse le gambe ben ferme, o che talor calcitrasse; essendo tai vizj di quelli che rendono soltanto meno comodo l'uso, ma che non impediscono assolutamente che alcuno se ne possa servire giacchè tutti i giorni si fanno di lunghi viaggi sopra cavalli ombrosi o restii, voi non

sareste obbligato a garantirmi da questo vizio. (Cod. civ. art. 1721.)

111. Il locatore è garante de' vizj, che a lui erano ignoti al pari di quelli che conosceva, allorchè questi impediscono il godimento o l'uso della cosa. (Cod. civ. art. 1721.)

112. Il locatore è obbligato di garantire da' vizj che impediscono l'uso della cosa non solo quando esistevano al tempo del contratto, ma pur anco allorchè sopraggiunser dappoi. In ciò il locatore è dissimile dal venditore: imperciocchè nel contratto di vendita il venditore è soltanto garante de' vizj che esistevano all' epoca del contratto, come lo abbiamo veduto nel nostro Trattato del Contratto di Vendita n. 211. (Cod. civ. art. 1721 e 1722.) La ragione della differenza si è che il contratto di vendita divenuto perfetto pel consenso delle parti, la cosa venduta cessa da quell'istante d'essere a rischio del venditore, e lo diviene a quello del compratore, dovecchè nel contratto di locazione la cosa locata è sempre a rischio del locatore. La ragione ulteriore di tal differenza si è, che nel contratto di ven-

dita la cosa stessa venduta ne costituisce l'oggetto e la materia del contratto. Basta che la cosa abbia esistito, comunque sia perita dappoi, perchè il contratto di vendita abbia avuto un soggetto, e affinchè l' obbligo che il compratore ha contratto di pagarne il prezzo sussista. Al contrario nel contratto di locazione non è propriamente la cosa locata, ma piuttosto il godimento di questa cosa continuato per tutto il tempo che dee durare l'affitto, quello che forma il soggetto e la materia del contratto medesimo; per lo che quando il conduttore cessa di poter godere della cosa locata, manca il soggetto di tal contratto, e quindi non può essere astretto a pagare il prezzo di un godimento, ch' egli non ha (Cod. civ. art. 1721.).

113. Vi possono esser de' vizj sopravvenuti posteriormente all' affitto, da' quali debba il locator garantire, sebbene non ne sarebbe stato garante, se avessero esistito all'epoca del contratto.

Per esempio; s' io avessi appigionata una casa ad un operajo, cui abbisognasse una libera luce per esercitar l' arte sua, e che

che dopo tale affittanza il proprietario della casa che vi stà rimpetto l'avesse innalzata in modo da togliere intieramente la luce alla mia casa, io divengo allora garante di questo difetto di luce sopraggiunto posteriormente all'affitto, e l'inquilino è in diritto di pretendere da me la rescission del contratto, poichè una tale oscurità lo impedisce di godere di questa casa, ch'ei prese a pigione unicamente per esercitar l'arte sua. Ma se un tal vizio avesse esistito all'epoca del contratto, io non ne sarei garante, perocchè l'inquilino l'avrebbe conosciuto, o lo avrebbe dovuto conoscere. (Cod. civ. art. 1721.)

114. Il locatore non è garante de' vizj, che ha eccettuati dalla sua garanzia mediante una clausola espressa nel contratto; per esempio, benchè il vizio di cecità, che sopraggiunge a un cavallo sia tale che il locatore ne debba esser garante, quando il cavallo è dato a nolo ad una persona che lo ricercò per montarlo, attesochè questo vizio impedisce, ch'ei possa giovarsene all'uso per cui lo prese; ciò nulla ostante se per una clausola espressa nel contratto si fosse

convenuto che il locatore non risponderebbe della cecità che potrà sopraggiunger a detto cavallo, egli non ne sarebbe garante, ed il conduttore non potrebbe pretendere la risoluzion del contratto, salva a lui la facoltà di adoperare il cavallo durante il tempo del nolo, a quegli usi, a' quali un cavallo cieco può ancora servire.

Questa decisione ha luogo, purchè la clausola di eccezione sia stata di buona fede inserita; imperciocchè se il cavallo era di già cieco, od aveva una spiegata tendenza alla cecità dal locatore dissimulata al conduttore, che non lo poteva conoscere; in questo caso il locatore sarebbe tenuto di soggiacere alla rescission del contratto a causa del suo dolo, malgrado la clausola appostavi. *Arg. Leg.* 14. §. 9. *ff. de Ædil. Edit.*

115. Il locatore è garante non solo de' vizj che trovansi nella cosa ch' è stata locata *principaliter;* ma pur anco di quelli che si racchiudono negli accessorj della medesima, allorchè questi impediscono il godimento della cosa locata.

§. II.

Dell' azione che nasce dalla garanzia pe' vizj della cosa locata.

116. Questa azione è un ramo dell' azion personale *ex conducto* che ha il conduttore contro il locatore. Il di lei oggetto principale è la risoluzione del contratto di locazione, e lo scarico delle pigioni od affitti della cosa, il di cui vizio impedisce all' inquilino o all' affittuario di poterne godere o far quell' uso che si era proposto quando la prese a fitto o a pigione.

L' affittuario per ottener questo fine dee promettere al locatore di restituirgli la cosa.

Laonde è questa una specie di azione *redibitoria*, ed è analoga a quella che ha un compratore contro il suo venditore pe' vizj redibitorj della cosa venduta, di che noi abbiamo trattato nel Contratto di Vendita.

117. Talvolta codesta azione ha un secondo riguardo, cioè quando la si promove affine che il locatore sia condannato al reintegro de' danni e interessi che il

conduttore ha sofferti riguardo alla cosa locata.

Ma non si fa luogo a tale risarcimento pe' vizj che sopravvenissero posteriormente al contratto.

118. Rapporto a quelli che già esistevano all' epoca del contratto, vi sono delle distinzioni da farsi.

Allorchè il locatore avea cognizione del vizio, fu mala fede, fu dolo per parte sua l'averlo dissimulato al conduttore, e quindi è obbligato a reintegrarlo de' danni e interessi, che glie ne fossero derivati.

Sebbene il locator non avesse una cognizion positiva del vizio della cosa, ma soltanto un giusto motivo di sospettarlo, dissimulandolo anche così al conduttore, sarebbe pure tenuto a risarcirlo de' danni e interessi. Diasi per esempio che voi m'abbiate affittata per un certo lasso di tempo una coppia di bovi da voi comperati in un luogo ove regnava l'epizoozia sopra le bestie a corna; quantunque al tempo del contratto da noi stipulato, voi non ne aveste per anco una cognizion positiva della loro infezione, perchè in generale non ancor di-

chiarata, ciò nulla ostante se voi mi aveste dissimulato che tai bovi venivano da quel luogo ove detto mal dominava, e che poteva somministrarvi un giusto soggetto di sospicione, voi sareste tenuto a ripararmi l'intera perdita ch' io avessi sofferta a causa dell'infezione che detti bovi avesserò comunicata alle altre mie bestie. (Cod. civ. art. 1721).

119. Quando il locatore, attesa la sua professione, dev' essere instrutto del vizio della cosa locata, tacendolo, ei soggiace ai danni e interessi del conduttore senza che faccia mestieri di ricercare se effettivamente ne avesse o no cognizione. Suppongasi che io abbia noleggiato da un negoziante bottajo alcune botti per riporvi il mio vino al tempo della vendemmia, e che queste fosser composte di doghe sì triste, che ne lasciassero escire l'intromesso liquore, codesto bottajo sarebbe tenuto d' indennizzarmi di tutta la perdita che i vizj di queste botti m' avessero cagionata, nè ammessa fora la di lui scusa, che non gli erano noti; imperciocchè il suo mestiere obbligavalo sempre a conoscere la qualità delle doghe che

egli impiegava, e a non adoperarne che di una buona qualità. Ovver s' ei non fosse di professione bottajo, ma sol mercadante di tai recipienti, nè anco in ciò varrebbe la scusa, avvegnacchè la sua professione di mercadante l'obbligherebbe ad intendersi di quelle cose di cui fa commercio: è colpa l'immischiarsi di ciò che non si conosce, *imperitia culpae adnumeratur.* Questo è appunto ciò che decide la legge 19, §. 1, *ff. locat. Si quis dolia vitiosa ignorans locaverit, deinde vinum effluxerit, tenebitur in id quod interest, nec ignorantia ejus erit excusata.* (Cod. civ. art. 1721).

120. Eccettuato questo caso, il locatore che non ha conosciuto, nè dovuto conoscere il vizio della cosa da lui locata, non è obbligato ad indennizzare il conduttore della perdita ch' ei soffre per questo vizio; ed è tenuto soltanto a ripigliarsi la cosa locata, scaricandone il conduttore dall' ulterior pagamento de' fitti, o pigioni.

Per esempio, se talun mi avesse locati de' pascoli, ove crescessero erbe nocive, che dianzi non vi crescevano, e che tali erbe avessero fatto morir le mie bestie; il

locatore che non lo sapeva, non sarebbe tenuto a risarcirmi siffatta perdita, ma solamente a sciogliermi dall' obbligo ulterior del contratto. Questa è appunto la decision della legge 19, §. 1, sopra citata. *Aliter atque si saltum pascuum locasti in quo herba mala nascebatur; hic enim si pecora vel demortua sunt vel deteriora facta; quod interest praestabitur, si scisti; si ignorasti, pensionem non petes.* Codesta decisione è tanto più autorevole, quanto che riunisce in suo favore il suffragio di due scuole; *et ita Servio Labeoni Sabino placuit.* C. L. 19 (1).

(1) Questo caso offre, quanto ai danni e interessi un' eccezione all' art. 1721, per la ragione che i vizj non esistevano al momento dell' affitto, e quindi il locatore non potea garantirli. Ma quanto alla rescission del contratto, essa deve aver luogo a senso dell' art. 1721 del Codice civile.

CAPITOLO II.

Degli obblighi del locatore costituenti la buona fede che deve regnare in questo contratto.

121. La buona fede, che regnar deve in questo contratto impone al locatore l'obbligazione: 1.° di nulla dissimulare intorno a ciò che concerne la cosa locata; (Cod. civ. art. 1721) 2.° di non affittarla oltre il giusto prezzo. (Cod. civ. art. 1719;) 3.° d'indennizzare il conduttore delle spese che questi ha fatte, e ch' erano a carico del locatore. Noi tratteremo separatamente di questi tre capi di obbligazione.

§. I.

Dell' obbligo di nulla dissimulare.

122. Nella stessa guisa che nel contratto di vendita la buona fede che in esso deve regnare obbliga il venditore, nel foro almeno della coscienza, non solo a non ingannare il compratore sulla qualità della cosa venduta, ma eziandio a non dissimulargli

alcun difetto che aver potesse tal cosa, e che a lui fosse noto; difetto che avesse pottutto distogliere il compratore dall' acquistarla se lo avesse conosciuto, o dal non comperarla a sì caro prezzo, come abbiamo di già stabilito nel nostro Trattato del Contratto di Vendita, *par.* 2, *cap.* 2, *art.* 1; similmente e per le stesse ragioni che abbiamo ivi esposte, le quali intieramente si applicano al contratto di locazione, la buona fede obbliga il locatore nel foro della coscienza a nulla dissimulare al conduttore riguardo ai difetti della cosa locata, che a lui sono noti, e tali da distogliere il conduttore qualora li conoscesse dal prendere la cosa a fitto o a pigione, od almeno del prenderla ad un prezzo sì caro.

Per esempio se i cammini delle stanze della casa che voi mi avete affittata, nell' accendervi il fuoco in tempo d' inverno, vi diffondessero un fumo tale che non v i si potesse resistere, voi dovreste nel foro della coscienza anticipatamente avvertirmi di cotale difetto

Il locatore dee soprattutto prevenire il conduttore de' difetti della cosa, che ne

possono rendere l' uso nocevole, o incomodo. Per esempio, se un cavallo è ombroso o restio, chi lo dà a nolo deve avvertire di questo difetto chi lo riceve, mentrecchè tale è il difetto da renderne l'uso pericolosissimo e sommamente nocevole al conduttore che rischia in montare simil cavallo d' esserne rovesciato, ferito, od ucciso.

123. La buona fede obbliga il locatore a far consapevole il conduttore della cognizione che ha, non solo dei difetti intrinseci della cosa, ma generalmente di tutto ciò che la concerne, e che potesse impedire al conduttore di noleggiarla o appigionarla, o di prenderla ad un prezzo sì caro.

Pongasi a modo d' esempio, ch' io al tempo dell' affittanza fattavi d' un pubblico albergo situato sopra una strada assai frequentata, ed ove non si rinvengano altri pubblici alberghi, io sapessi che un particolare doveva stabilirvene un altro, io non debbo dissimularvelo, perochè l'erezione di questo secondo albergo è una cosa che diminuisce il valor della mia, e che voi siete interessato a saperlo. Egli è vero che pren-

dendo ad affitto il mio albergo, voi non ignorate ivi potersene erigere un altro, ma è ben diverso il sapere che effettivamente s'imprende di stabilirvelo: questa seconda specie di cognizione diminuisce assai più della prima il valor dell'affitto che importa il mio albergo, e voi quindi avete interesse che tal contezza non siavi dal locatore dissimulata.

124. La contravvenzione all' obbligo di nulla dissimulare intorno a ciò che concerne la cosa locata; obbligo che la buona fede impone al locatore, allorchè il conduttore ha interesse d' esserne instrutto, astringe il locatore almeno nel foro della coscienza, a compensare il conduttore di ciò che la cosa sarebbe stata affittata di meno, se il conduttore medesimo avesse avuta cognizione del vizio che gli è stato nascosto.

Può ancora la stessa obbligare il locatore, almeno nel foro interno, a riprender la cosa, ed a sciogliere il conduttore dall' obbligo di osservare ulteriormente il contratto, allorchè da questi ne venga richiesto, e quando il difetto occultato sia tale, che

essendone instrutto, il conduttore non avrebbe a qualsiasi prezzo presa tal cosa ad affitto (1).

§. II.

Dell' obbligo di non affittare oltre del giusto prezzo.

125. Siccome nel contratto di vendita la buona fede non permette al venditore di vendere le sue sostanze oltre il giusto loro valore, così nel contratto di locazione la stessa non permette al locatore di dare ad uso o godimento una cosa al di là del giusto prezzo del di lei nolo, fitto, o pigione; poichè nell' uno e nell' altro contratto del pari che in tutti i contratti commutativi, ognuna delle parti intende ricevere l'equivalente di quello che dà.

---

(1) Il Codice civile non obbliga il locatore a dichiarare i vizj della cosa locata. Ma l' art. 1721 lo rende garante de' vizj anche a lui ignoti; d' onde ne segue che lo stesso Codice gl'impone egualmente l' obbligazion naturale di dichiararli, affine di scaricarsi dalla garanzia. In cotal guisa la nuova legislazione è pienamente conforme al diritto romano.

126. Il giusto prezzo del nolo, fitto, o pigione d'una cosa è quello, che viene stabilito dalla consuetudine de' luoghi ove si trova la cosa stessa, ed al tempo in cui si stipula il contratto. Esso non consiste sempre in una somma precisa e determinata; ma egli varia sovente. Per esempio, se le stanze ammobigliate al primo piano in un certo quartiere costumansi di affittare dalle quindici alle venti lire per mese, il giusto prezzo o pigione di tali stanze sarà dalle quindici alle venti lire; le parti però possono lecitamente discuter sul prezzo, purchè non sortano da questi confini.

Ma non potrà il locatore, nel foro interno, affittarle più di venti lire (somma che è l'apice del giusto prezzo) ad una persona che ignora il prezzo della loro pigione.

127. Codesta obbligazione di non affittare o dar a nolo le cose al di là del giusto prezzo d'affitto non ha luogo che nel foro della coscienza; avvegnachè nel foro esterno il conduttore non sarebbe ammesso a lagnarsi dell' eccedenza del prezzo della pigione, tuttochè la lesion fosse enorme, e che si trattasse del fitto di beni immobili, purchè

il locatore non avesse fatt' uso in alcun modo del dolo per sorprendere il conduttore.

Nondimeno se il prezzo della locazione di certe cose fosse determinato da qualche regolamento di polizia, come quello de' cavalli di posta, non sarebbe permesso, neppure nel foro esterno, al locatore di eccederlo; e se lo avesse ecceduto, il conduttore sarebbe autorizzato ad agire giudizialmente onde ottenere la restituzione dell' eccedenza del prezzo.

128. È permesso talvolta al locatore, anche nel foro della coscienza, di stipular qualche cosa oltre del giusto prezzo, cioè al prezzo che dicesi di affezione; e ciò ha luogo allorchè stimolato da voi di locarvi una cosa, di cui mi ritenea il godimento senza intenzione di rinunziarlo, io condiscesi a sacrificarvi in certo modo l'affetto ch' io avea nel godere della tal cosa da voi ricercatami con insistenza, e però ve la cessi ad affitto; io non sono certamente obbligato di farvi gratuitamente questo sacrificio, e quindi posso mettere un prezzo alla mia affezione (1).

(1) Il Codice civile non ammette nè il locatore, nè il conduttore a querelarsi del prezzo; siffatto

Le regole da noi stabilite nel nostro Trattato del Contratto di Vendita n. 243, 244, 245, 246, sul prezzo di affezione, e sopra le condizioni, che si richiedono onde un tal prezzo sia lecito nel contratto di vendita, si applicano pure al contratto di locazione.

§. III.

Del rimborso delle spese.

129. La buona fede obbliga il locatore a rimborsare al conduttore tutte le spese necessarie e straordinarie da lui fatte intorno alla cosa locata. Per esempio, s' io avessi preso a nolo un cavallo per fare un viaggio, questo si fosse senza mia colpa ammalato, il locatore sarebbe tenuto a rimborsarmi tutte le spese delle cure e medicamenti da me prestati di buona fede, guarito, o morto che fosse il cavallo di tal malattia, poichè avrei fatto quello che a-

querele non ponno esser portate che nel foro interno, a meno che non vi sia dolo, nel qual caso viziandosi la convenzione, si fa luogo a procedere nel foro esterno.

vrebbe fatto egli stesso. Parimenti egli dovrebbe bonificarmi le spese di mantenimento di detto cavallo per tutto quel tempo che non ho potuto servirmene; essendochè durante un tal tempo, non solo non debbo pagarne il nolo, impossibilitato a servirmene; ma il cavallo non deve essere a mie spese.

Rapporto alle spese di nutrizione e mantenimento de' ferri per tutto il tempo che il conduttore si serve o può servirsi del cavallo, esse sono a carico del conduttore.

Osservisi che in questo caso il conduttore dee dare avviso per lettera al locatore colla possibile celerità della malattia del cavallo. Nulladimeno, sebbene mancasse di farlo, egli non sarebbe perciò sempre escluso dalla di lui azione; basterebbe che la malattia fosse certa, e che constasse esser ella avvenuta senza sua colpa e che la spesa da lui fatta fosse stata indispensabile.

130. Similmente riguardo alle case, quantunque un inquilino non si ammetta così facilmente a pretendere il rimborso delle riparazioni da lui fatte senza avvertirne, potendolo, il locatore, pure se si giunga a prova-

provare che tali riparazioni erano indispensabili, il locatore dev' essere condannato a soddisfar l'inquilino di quanto per le stesse ha sborsato, non essendo giusto che il locator ne profitti: *Neminem equum est cum alterius damno locupletari.*

131. Riguardo alle spese soltanto utili da un inquilino incontrate, egli non può pretenderne il rimborso dal locatore, il quale non le abbia ordinate; ma deve almeno esser permesso all'inquilino di asportare al terminar dell' affitto quanto ei potrà dalla cosa, ristabilendo le cose a sue spese nello stato in cui erano in modo che la casa non ne riceva alcun detrimento. *L.* 19 §. 4, *ff. locat.* (1)

---

(1) Il Codice civile non tratta punto delle riparazioni, nè delle spese reclamate dall' inquilino: questa è una domanda d' eccezione che varia all' infinito secondo i casi. Essa non è del tutto proscritta, ma dipende dalle località, e specialmente dalle circostanze. Questa parte del contratto di locazione è lasciata all' arbitrio dei giudici; ed ecco il caso di applicare l' art. 1135.

CAPITOLO III.

Delle obbligazioni del locatore che derivano dalle clausole apposte al contratto.

132. Il locatore è obbligato a tutto ciò che ha promesso nelle clausole particolari del contratto. Per esempio, se il locatore affittando un podere, ne ha fatta la descrizione e consegna è obbligato in forza di questa dichiarazione a mantenere quanto nella detta consegna contiensi, e mancandovi, ci dee fare al conduttore un ribasso di fitto in ragione di ciò che vi manca (Cod. civ., art. 1725).

Quanto abbiam detto rignardo alla consegna nel Trattato del Contratto di Vendita, part. 2, art. 3 cap. 1, è applicabile al contratto di locazione.

Parimenti s' egli ha assicurato, che la cosa locata aveva una qualità che in essa non si rinviene, ovvero se ha garantito che ella era esente da certi difetti, che vi si trovano, ancorchè lo avesse di buona fede asserito, egli è tenuto al risarcimento de'

danni e interessi verso del conduttore; talvolta ancora si può far luogo per sì fatta ragione alla rescission del contratto, se il difetto è tale che avrebbe impedito il conduttore di prender la cosa, se lo avesse in pria conosciuto.

Finalmente se il locatore promise di far qualche cosa, come de' lavori o abbellimenti alla cosa locata, dee soddisfare a'suoi impegni.

PARTE TERZA

Degli obblighi del conduttore.

Gli obblighi del conduttore nel contratto di locazione nascono parimenti, o dalla natura del contratto, o dalla buona fede che vi deve regnare, o delle clausole particolari che vi sono apposte.

CAPITOLO PRIMO.

Degli obblighi del conduttore che nascono dalla natura del contratto.

133. Apparisce chiaramente dalla definizione che abbiamo data del contratto di lozione al principio di questo Trattato che l'obbligo principale del conduttore procedente dalla natura del contratto, è quello di pagare al locatore il prezzo convenuto per l'uso della cosa locata. (Cod. civ. art. 1728.) Questo prezzo dicesi comunemente *pigione*, ma se gli applicano pure i nomi di fitto,

canone, mezzadria, ec. allorchè la cosa affittata è un fondo rustico.

Noi vedremo nel primo articolo quando, ed ove debbansi pagare le pigioni o gli affitti, e se di queste debbansi pagare ancor gl'interessi. Vedrem nel secondo in qual caso il conduttore ne debba aver remissione sia totale, sia parziale. Tratteremo in un terzo dell'inamissibilità dell'istanza in punto di pagamento di fitti o pigioni.

Hannovi pure altre obbligazioni per parte del conduttore che derivano dalla natura del contratto di locazione, di cui terremo proposito nel quarto articolo, che le concerne.

Articolo I.

Quando ed ove pagarsi debba l'affitto, e se si debbano pagare interessi.

§. I.

Quando pagarsi debba l'affitto.

134. Si conviene talvolta di pagare una sola somma per tutto il tempo della locazione, e in tal caso la medesima dev'esser pagata allo spirar di tal tempo.

Se, per esempio, io noleggiassi un cavallo onde servirmene per tutto il tempo della raccolta mediante la somma di lire quaranta, dovrei tutta in una volta pagarla, tostochè la messe fosse compita.

Talvolta l'affitto o pigione si ripartisce in più rate, per un anno, per mezzo, per mese, per settimana, ed anco per giorno; in tal caso le rate debbono essere corrisposte a norma del convenuto, cioè spirato che sia l'anno, il mese, la settimana, il giorno ec.

135. Allorchè affittasi un fondo per una certa somma annuale, l'affitto essendo il prezzo della raccolta, la si dee propriamente al terminar della stessa; ciò nulla ostante ella non è sì tosto esigibile: conviene dar tempo all'affittuario di batter e i suoi grani e raccoglier danaro. Se nel contratto prefiggesi il giorno in cui debba l'affittuario eseguire il suo pagamento, cessa ogni difficoltà, poichè si può esiger la somma tostochè il giorno è spirato. Ma se non fosse prefisso alcun termine al pagamento, allora conviene riportarsi a quel termine d'uso locale in cui si pagan gli affitti; imperciocchè mancando

le parti di spiegarsi su ciò, presumessi che ognuna d'esse siasi conformata alla consuetudine de'luoghi: *in contractibus veniunt ea quae sunt moris et consuetudinis.*

L'uso della provincia Orleanese, quando non è prescritto alcun termine, è che gli affitti de'fondi rustici si paghino ogn'anno al dì d'ogni Santi, e le pigioni di casa per rate ciascheduna di mesi sei, a Natale ed a S. Giovanni Battista. In molte provincie le pigioni si pagano in quattro rate, ciòè di tre mesi per ciascheduna. Parecchi statuti contengono disposizioni a ciò relative. Melun art. 180; Sens, 267; Dourdan, 143; Valois, 180, ed altri. (Cod. civ. art. 1721).

§. II.

Ove debba pagarsi l'affitto.

136. Espresso che sia il luogo del pagamento, ivi dee effettuarsi.

Non essendosi intorno a ciò spiegate le parti, secondo i principj generali da noi stabiliti, nel Trattato delle Obbligazioni, n.° 513, il pagamento delle pigioni o de'fitti dee farsi al domicilio del conduttore, che n'è il

debitore; tutta volta allorchè il locatore d'un fondo dimora in un luogo che non è molto distante, ed ove l'affittuario recasi di sovente pe' suoi affari, e che il fitto consiste in una somma di danaro, l'affittuario dee al suo locatore quest'atto di convenienza di trasferirsi alla sua casa per pagarne gli affitti.

Ma se l'affitto consiste in granaglie od altri generi, quando le parti non si sieno spiegate, l'affittuario non è obbligato a farle trasportare fino alla casa del locatore.

157. Benchè fosse stipulato nella investitura di affitto che le mezzadrie sarebbero consegnate al locatore in propria casa, se questi dopo il contratto, avesse trasferito il suo domicilio in un luogo più distante da quello del conduttore o colono, questi non sarebbe obbligato a far tradurre i generi convenuti fino alla novella sua abitazione; perciocchè la condizione dell'affittuario, che credeva obbligarsi soltanto a tradurre i generi al luogo in cui allor dimorava il locatore, diverrebbe più dura in forza di questa traslazione di domicilio fatta dal locatore, e che non era prevista: questo è il ca-

so della regola del diritto, *nemo alieno facto praegravari debet.*

Il locatore dee quindi in tal caso indicare al suo affittuario nel luogo dell'antico suo domicilio una persona a cui dovrà consegnare i generi convenuti.

Qualora il luogo della novella dimora del locatore non fosse distante che di poche leghe di più, non sarebbe cosa ingiusta obbligare l'affittuario di trasportarvi i generi convenuti; ed allora il locatore dovria compensarlo delle spese di porto in proporzione del maggiore cammino che dee fare a tal uopo.

Se la differenza del nuovo domicilio del locatore da quello che aveva all'epoca del contratto fosse poco notabile, essa non dovrebbe entrare ne'calcoli; come se, per esempio, il locatore cangiando solo contrada, rimanesse nella stessa città.

§. III.

Degli interessi sulle pigioni od affitti.

138. L'affittuario o inquilino ch'è posto in mora di pagare i suoi fitti o pigioni consistenti in danaro, ne dee l'interesse della

somma contando dal giorno della domanda giudiziale che gli vien fatta; conciossiachè ci debba questa somma *principaliter*, e non come accessorio di qualunque altro debito, e per conseguenza il debito di questa somma, è a suo riguardo quello d'un capitale, che al pari di ogni altro debito può produrre interesse dal giorno della domanda. La nostra decisione è autorizzata da un atto di notorietà del castelletto di Parigi del 18 aprile 1705.

Articolo II.

In quali casi competa al conduttore la remissione degli affitti in tutto od in parte.

Noi stabiliremo a questo riguardo alcuni principj generali, di cui faremo poi l'applicazione agli affitti delle case, a quelli delle campagne, ed alla locazione delle opere e de' servigj tanto degli artefici che de' servitori. Tratteremo per ultimo della clausola in forza della quale il conduttore assoggettasi ai casi fortuiti.

§. I.

PRINCIPJ GENERALI.

Principio primo.

Il conduttore, affittuario o inquilino dee avere la remissione dell'intiero affitto, quando il locatore non ha potuto procurargli il godimento o l'uso della cosa locata (Cod. civ. art. 1719).

139. La ragione di questo principio è, che come sopra abbiamo osservato, il contratto di locazione risolvesi in una specie di contratto di vendita de' frutti avvenire, o dell' uso futuro della cosa locata, il di cui fitto o pigione n' è il prezzo. Ora nella stessa guisa che la vendita de' frutti avvenire non è valida e che il prezzo non n' è dovuto se non quando tali frutti nasceranno, e colla loro esistenza formeranno la materia del contratto, Trattato del Contratto di Vendita, n.° 5, deesi egualmente decidere non doversi pagare fitto o pigione allorchè il conduttore o l'inquilino non ha potuto avere alcun godimento od uso della casa locata di cui l'affitto ne forma il prezzo.

Secondo Principio.

Il conduttore, affittuario, o inquilino cui il locatore non ha potuto far godere per una parte del tempo dell' affittanza, deve ottener remissione di fitto o pigione per tutto quel tempo in cui non ha potuto godere.(Cod. civ. art. 1722).

140. La ragione si è che ogni rata d' affitto è il prezzo del godimento di ciascheduna parte del tempo che durar deve il medesimo, e quindi non può esser dovuto per quel lasso di tempo che il conduttore non ha avuto nè potuto avere un tal godimento.

Terzo Principio.

Il conduttore, affittuario, o inquilino cui il locatore non ha potuto far godere di qualche parte della cosa locatagli, dee ottener remissione o ribasso di fitto per detta parte durante il tempo in cui non ne ha potuto avere il godimento. (Cod. civ. art. 1726).

241. Questo principio, ch' è una conseguenza de' precedenti, può nulla ostante

esser talvolta modificato, come il vedremo ne' seguenti paragrafi, ove ne faremo l'applicazione.

Quarto Principio.

Il conduttore, affittuario, o inquilino non può pretendere remissione o ribasso di fitto, qualora l'impedimento sia derivato per parte sua. (Cod. civ. art. 1728).

142. Basta in tal caso che sia possibile il godimento o l'uso della cosa, e che non dipenda che dal conduttore il prevalersene o da se medesimo o per mezzo d'altri perchè il fitto, o pigione ne siano dovuti.

Quinto Principio.

Il fitto non è dovuto che pel godimento che il conduttore ha avuto in virtù del contratto. (Cod. civ. art. 1709).

143. Secondo questo principio, se il conduttore durante il corso dell'affittanza, acquistasse la piena proprietà, od almeno l'usufrutto della cosa locata, sarebbe esonerato dal pagamento de' fitti per tutto il tempo che rimanesse ancor del contratto, e dacchè egli avesso acquistata la proprietà

o l'usufrutto di questa cosa; L. 34, §. 1, *ff. de usuf.* L. 9, §. *fin. ff. locat*: dappoichè non ne gode più in virtù dell' affitto, ma come proprietario della medesima.

Sesto Principio.

Allorchè il conduttore non è stato assolutamente privato del godimento della cosa locatagli; ma che per un accidente imprevisto detto godimento abbia sofferto un' alterazione ed una diminuzione notabilissima ei può pretendere un proporzionato ribasso di fitto dal momento in cui soffre sì fatta diminuzione. (Cod. civ. art. 1722).

144. Noi daremo la spiegazione di questo principio ne' susseguenti paragrafi.

§. II.

Applicazione de' suesposti principj alle pigioni delle case.

145. Giusta gli esposti principj, allorchè il locatore d'una casa nel giorno in cui l'inquilino dee farvi il suo ingresso, è posto in mora di consegnare le chiavi, l'in-

quilino fintantochè non ne gode, non è obbligato a pagar la pigione (1).

146. Quand' anco il locatore offrisse di consegnare le chiavi, se la casa è inabitabile, atteso li cattivo stato in cui si trova, avvegnachè senza colpa del locatore, *puta* per un turbine improvvisamente accaduto pochi giorni prima che l'inquilino doveva farne l'ingresso, questi può ricusare di accettarne le chiavi; e quando fosse provato non esser la casa suscettibile di abitazione, l'inquilino non ne dovria la pigione fintantochè non fosse resa a portata di esserlo; e dopochè se gli fossero rinovate le offerte di consegnargli le chiavi (Cod. civ., art. 1722.).

147. L'inquilino può eziandio domandare di essere totalmente scaricato del fitto affin di potersi altronde provvedere di casa, non essendo obbligato di rimanerne senza in aspettazione che le riparazioni sieno compite.

Nulladimeno è permesso al locatore, spe-

(1) Questa è la giusta conseguenza dell'articolo 1719.

cialmente quando non è in colpa, di offrire in tal caso all' inquilino di alloggiarlo in altra casa fintantochè le riparazioni si compiano. *Arg. L. ff. locat.* Queste offerte impediscono la risoluzion del contratto, e quindi le pigioni decorrono dal dì che il locatore esibisce di consegnar le chiavi della casa, ove intende di far alloggiare interinalmente il conduttore (1).

Osservisi però essere cosa giusta che il locatore indennizzi in tal caso l'inquilino delle spese del secondo sloggiamento.

148. Qualunque sia la causa impediente il locatore di poter far entrare l'inquilino nel godimento della casa, finchè questi non la conseguisca, non ne dee le pigioni; *puta* se al tempo che l'inquilino dee entrarvi, la città in cui è situata la casa, fosse stretta d'assedio, o infestata da peste; l'inquilino che si trovasse fuor della stessa, e che per conseguenza non potesse entrare nel godimento della casa per l'uno o l'altro motivo, non ne dovria la pigione.

149 Se-

(1) Un tale espediente non è più ammesso dall' art. 1722.

149. Secondo gli stessi principj, allorchè l'inquilino, dopo essere entrato al godimento della casa, fosse per uua forza irresistibile costretto a sloggiarne, cesserebbe egualmente dall' obbligo di somministrar le pigioni dal giorno di sì fatta locazione.

Per esempio, se la casa minacciasse ruina, e fosse quindi l'inquilino costretto a sloggiarne prima che spirasse l'affitto della medesima, cesserebbe in lui l'obbligo dell' ulterior pagamento precisamente dal giorno, in cui dovette sloggiarne.

Perchè siffatta decisione abbia luogo, almeno nella legge 27, §. 1 ff. *locat.*, dimanda il concorso di queste due cose: 1. che l'inquilino abbia un giusto motivo di temer la rovina della casa, non essendo però necessario, che l'avvenimento della caduta giustifichi sì fatto timore, mentre basta che vi sia ragion di temerla. 2. È mestieri affinchè l'inquilino sia esonerato dalle successive pigioni, che il locatore non gli abbia offerto di fornirgli un altro alloggio durante il tempo necessario alla riparazione, o ricostruzion della casa. *D. L.* Co. Concorrendo queste due cose, l'inquilino va

esente dall' ulterior pagamento pel tempo che rimane a compiere la sua investitura, quand'anco il locatore dopo avere ristabilita la sua casa glie la offerisse; avvegnachè l'inquilino che fu costretto a provvedersi altrove, non sia più obbligato a riprenderla. *D. L.* 60. *ff. d. tit.*

Secondo le nostre costumanze, purchè sia comprovato che l'inquilino abbia avuto un giusto motivo di sloggiar dalla casa, di cui temea la rovina, e di pretendere in conseguenza la liberazione del fitto, richiedesi che l'inquilino che vuole sloggiare citi il locatore, e che dietro rapporto di periti nominati dal giudice, i quali dichiarassero che la casa minaccia ruina, ottenga un permissivo decreto di sloggiamento, e di scarico da ogni obbligo ulterior di pigione (Cod. civ., art. 1722).

150. Allorchè l'inquilino non è stato totalmente privato, ma di qualche parte soltanto della casa locatagli, dev' essere a lui rimessa la corrispondente pigione, cioè per quella parte, di cui non ha potuto godere (Cod. civ., art. 1727).

Nondimeno se le riparazioni che occorron

di farsi alla casa durante l'affitto, privano l'inquilino d'una parte della medesima per breve tempo, ei dee soffrir questo incomodo senza pretendere perciò veruna diminuzion di pigione; poichè ordinariamente accadendo che nel corso delle affittanze sopragginnga l'urgenza di qualche riparazione alle case affittate, l'inquilino che dee preveder questo caso, è creduto essersi assoggettato a soffrirne il disagio, che n'è la sequela: ciò che appunto risulta dalla legge 27 ff. *locat. Habitatores non si paulo minus comode aliqua parte coenaculi utentur, statim deductionem ex mercede facere oportet; ea enim conditione habitatorem esse, ut si quid transversarium incidisset, quamobrem domuum aliquid demoliri oportet, aliquam partem parvulam incommodi sustineret* (Cod. civ., art. 1724).

151. Allorquando l'ostacolo che ha impedito l'inquilino di goder della casa locatagli, o di continuare il godimento, e l'ha costretto a sloggiarne, deriva unicamente dallo stesso inquilino, egli non può pretendere remissione di fitto. Ciò è conforme al quarto principio; basta che la casa si possa

abitare, che il locatore sia pronto ad accordarne il godimento all'inquilino, e che questi possa occuparla o per se stesso o per altri in sua vece.

Questa decisione deve aver luogo quand' anco l'inquilino fosse costretto di trasferire altrove il suo domicilio per affari di stato. Egli non sarebbe autorizzato a domandare lo scarico delle pigioni decorse durante il tempo della sua assenza per servigio dello stato, che lo ha impedito di occupare la casa; ma forse ei potrebbe essere autorizzato a domandare la risoluzion del contratto per l'avvenire, ed al termine più vicino a scadere.

152. Onde applicare il sesto degli esposti principj alle pigioni delle case suppongasi ch'io abbia a taluno affittato un albergo sulla strada maestra, e che dopo, e vigente tuttora l'affitto, questa strada fosse stata cangiata in modo che l'albergo, già sì frequentato, fosse divenuto deserto. In questo caso, sebben l'inquilino godesse di tutta la casa, ei sarebbe autorizzato a pretendere una diminuzione di fitto, soffrendo il godimento di tale albergo una alterazione, e diminu-

zione notabilissime, atteso il cangiamento seguito nella strada in cui è situato (Cod. civ., art. 1722).

Ma se al tempo del contratto il mio albergo che diedi ad un oste ad affitto, fosse l'unico che si trovasse nel luogo: che nel corso dell'affittanza si fossero stabiliti in questo luogo altri alberghi, che diminuiscono molto il guadagno che il mio inquilino faceva nell'albergo affittatogli, può egli forse richiedermi una diminuzion di pigione? No certamente. La ragione della differenza si è, ch'egli era facile di prevedere che potevano stabilirsi altri alberghi nel luogo, ed il mio inquilino prendendo a pigione il mio albergo, poteva aspettarsela; mentrechè viceversa non si potea prevedere il cangiamento di strada. Sì fatta questione è simile a quella che agita pure Caroccio, cioè se un mugnajo sia autorizzato a pretendere diminuzione di affitto perchè altri mugnaj, dopo il suo affitto, han fatto costruire in vicinanza nuovi mulini, ed egli decide che non ha ragion di pretenderla.

§. III.

Applicazione de' principj agli affitti delle campagne.

153. Giusta i principj esposti nel paragrafo precedente, quando un affittuario per una forza irresistibile non ha potuto raccogliere i frutti di qualche annata, *puta*, se un corpo di truppe nemiche avesse in una sua scorreria saccheggiate tutte le biade non anco mature di quel podere cui tiene in affitto, ovvero se tutti i frutti che non erano ancora dal suolo staccati, fossero per una piena periti, per uno sciame di locuste, o per qualch'altro consimile accidente; in tutti questi casi l'affittuario dee ottener remissione di quell'infausta annata di fitto. L. 15 §. 2 ff. *locat.* (Cod. civ., art. 1769).

Se taluno de' summentovati accidenti avesse cagionata una perdita non totale de' frutti, ma però grave perdita, sarebbevi luogo alla remission dell'annatta non pel totale, ma per una parte proporzionata alla perdita (Cod. civ., art. 1769).

Le parti convengon tra loro di sì fatte

remissioni di fitti, ovver si riportano alla decisione di arbitri ciò che per altro dee sempre intendersi *de arbitrio boni viri.* Per lo che se nel caso d'una straordinaria inondazione, che avesse prodotta una perdita quasi totale de' frutti della mia possessione, convenuto io mi fossi col mio affittuario di fargli la stessa remissione di fitto, che un proprietario limitrofo, il quale avesse in vicinanza una gran possessione, farebbe al suo affittuario, e che questo vicino non avesse voluto farne che una evidentemente inferiore a quella ch'era dovuta, per cui l'affittuario temendo impegnarsi in una lite si fosse perciò contentato; il mio conduttore o colono, ad onta della convenzione, non sarebbe obbligato di accontentarsi d'una simile remissione, perocchè nel nostro contratto abbiamo sempre supposto che il vicino farebbe un'equa e leal remissione.

154. Ad oggetto ch'abbiano luogo si fatte remissioni di fitto, è mestieri che più cose concorrano. 1.° Fa d'uopo che la cagion della perdita dall'affittuario sofferta sia e dirsi possa una forza irresistibile, ch' egli

non abbia potuto impedire per previdente ch'ei fosse. Quindi se avesse potuto evitare il saccheggio che l'inimico ha fatto delle sue biade, ottenendo una salva guardia che il generale nemico accordasse per danaro a coloro che la richiedessero, egli non potrebbe pretendere remission del suo fitto per la perdita da lui sofferta avendola potuta evitare. (Cod. civ. art. 1769.)

155. Fa d'uopo che la perdita ricada su i frutti tuttora pendenti; imperciocchè appena raccolti; il fitto è dovuto. Tostochè i frutti staccati vengon dal suolo, appartengono al conduttore o colono e debbono per conseguenza rimanere a suo rischio. Egli è perciò che se poco dopo la messe il fulmin sul granajo dal cielo piombasse, e tutto ne incenerisse il raccolto, se tutto il vino che l'affittuario ha imbottato s'inacetisse, egli non potrebbe perciò pretendere remissione di sorta. *L.* 15, §. 2. *ff. locat.* (Cod. civ. art. 1771.)

L' autore Parigino delle conferenze sopra l'usura, come si vede alla pag. 424, pretende esser dovuta la remissione all'affittuario per la perdita da questi subita su i frutti, tuttochè di già colti, e nel granajo racchiu-

si, e ne dà la seguente ragione, *che i frutti siano pendenti, o nel granajo rinchiusi appartengon del pari al locatore ed al conduttore, essendo entrambi associati.* Ciò veramente non merita tampoco risposta: questo autore che non è certamente giureconsulto non sa cosa sia contratto di locazione civile o rustica, che sì male a proposito confonde col contratto di società, con cui non ha alcun rapporto. Egli è falso che i frutti, allorchè sono raccolti, addivengan comuni ad entrambi; il solo conduttore n'è il proprietario, non avendovi il locatore che un diritto di pegno pel prezzo del fitto che gli è dovuto. E' vero che vi è una specie di contratto d'affitto che ha qualche rapporto con quello di società, ed è quello che fassi per una quota parte de' frutti che il conduttore si obbliga di corrispondere al locatore. Nel caso di questi due affitti, se la perdita accade su i frutti, ancorchè già riposti in granajo prima di esser stati divisi tra il proprietario e il colono, egli è vero che o allora la perdita debb'esser comune per la parte che ciascheduno vi aveva; ma quando se ne fa il riparto sul fondo, e che la

parte rispettiva di entrambi è stata rinchiusa in separati granaj, la perdita accaduta sulla parte dell'affittuario non dà a questi verun diritto di pretendere cosa alcuna dal suo locatore. Ho stimato a proposito di riportare e confutare sì fatta decisione dell' autore delle conferenze sopra l'usura, dappoichè questo libro correndo tra le mani di tutti, le proposizioni fallaci ed assurde che vi si son frammischiate, possono allarmare male a proposito le timide coscienze de' leggitori.

Riflettasi che il proprietario, il quale nel caso di questa perdita dal di lui affittuario sofferta non è obbligato per dover di giustizia di ripararla, può spesse volte nel foro della coscienza esserlo per dovere di carità; ciò che dipende dalle circostanze, dagli usi del proprietario e dall'indigenza del colono.

Se la perdita pur anche de' frutti dopo che sono stati raccolti, non dee fare che il conduttor conseguisca verun ribasso sopra il suo fitto, con più di ragione ciò ch'ei ne scapita per la viltà del loro prezzo, non glie lo deve far ottenere.

156. 3.° Bisogna che il danno sia stato

considerevole ; avvegnachè un conduttore o affittuario non può pretendere veruna remissione per causa di un danno poco notabile, qualunque sia l'accidente che l'ha cagionato; *modicum damnum aequo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non aufertur.* (Cod. civ. art. 1770.)

D' onde nasce la questione, qual debba essere la quantità del danno cagionato da una forza irresistibile su i frutti ancora pendenti, perchè possa il colono pretendere la remissione d' una parte dell' annata di fitto. Parecchie sono ed incerte le opinioni su di tale questione. Bruneman, *ad L.* 15. *ff. locat.* giudica necessario il concorso di queste due cose: 1.° che ciò che si è sottratto all'accidente accaduto su i frutti pendenti, sia al di sotto della metà di quella quantità che si costuma di percepire nelle annate ordinarie; 2.° che il valore di ciò che rimane sia al di sotto della metà dell' affitto. La decisione di siffatta questione deve lasciarsi all' arbitrio del giudice. (Cod. civ. art. 1767, 1770.)

157. Allorchè un fondo composto di varj pezzi producenti varie specie di frutti, è

stato con una sola investitura affittato, e per un solo e medesimo prezzo annuale, se l'accidente non è accaduto che sopra una parte di questo fondo, *puta*, se accadde lo scroscio d'una grandine straordinaria dopo la raccolta de'grani che abbia totalmente perduti i frutti che si dovevan raccogliere nella vigna o ne'prati; per giudicare se la perdita cagionata da sì fatto accidente sia di tale considerazione che debba dar luogo ad una remissione di parte del fitto, non bisogna aver riguardo alla sola porzione del fondo, su cui tale perdita è avvenuta, ma alla totalità del fondo medesimo, nè vi debbe esser luogo in tal caso alla remissione d'una parte del fitto, che in quanto la vigna fosse stata l'oggetto il più considerevole di detto fondo.

Questa decisione si applica anche quando il colono avesse subaffittato separatamente la vigna a taluno, e fosse stato obbligato a rimettergli un'intera annata di subaffitto per la perdita totale dalla grandine cagionata de' frutti che si dovevan raccogliere in detta vigna. (Cod. civ. art. 1770.)

Non sarebbe così, se il primo colono a-

vesse prese ad affitto a separati prezzi le terre e le vigne; mercecchè essendo in tal caso distinto delle vigne l'affitto da quello delle terre, e formando perciò due contratti separati, quantunque fatti alla stessa persona, il colono che avesse subìta una perdita totale de' frutti derivanti dal fitto delle vigne, sarebbe autorizzato a pretendere la remission dell'annata, senza che il locatore potesse opporgli in compenso il profitto ricavato dall'affitto delle terre, perocchè tali affitti son differenti, nulla avendo di comune l'uno con l'altro. Qualunque sia il profitto dal colono ritratto dalle terre, è però vero ch'egli non ha percepito alcun frutto riguardo alle vigne, e quindi ch'ei non ne deve alcun fitto per esse. Il profitto straordinario da un colono ritratto dall'affitto di un anno può benissimo compensare la sterilità di un'altr'anno dello stesso affitto; conciossiachè tutte le annate di fitto non compongono che una sola affittanza, e in una stessa affittanza la perdita sofferta che dà luogo alla remissione, deve stimarsi, dedotto il guadagno; ma il guadagno fatto dal conduttore sopra l'affitto non può in verun mo-

do cangiare le obbligazioni e i diritti che risultano da un altro contratto. (Cod. civ. art. 1770.)

158. La perdita de' frutti da raccogliersi in una parte del fondo non dà luogo certamente ad alcuna remissione del fitto, a meno che non fosse la parte più considerabile di detto fondo. E' diversa la cosa allorchè un conduttore fu evinto, o in qualsiasi altro modo privato intieramente del godimento d'una parte delle terre componenti quel fondo: imperciocchè per leggiera che sia questa opinione, il locatore dee compensarlo del non godimento di sì fatta porzione; essendo obbligato di farlo godere di tutte le parti della cosa locata: *debet praestare ei frui licere.* (Codice civile art. 1722).

159. 4.° Affinchè siavi luogo alla remissione anzidetta, conviene che la perdita della raccolta dell' anno per cui l'affittuario la chiede, non sia stata abbondantemente ricompensata dalle precedenti o successive fertili annate.

D'onde ne segue che quando simile remissione è richiesta prima dello spirar dell'

affitto, il giudice non dee decidere definitivamente sulla domanda inoltrata, ma deve soprasedere su ciò fino allo spirar dell'affitto; ed ordinare interinalmente, che il locatore non possa esigere, fino alla sentenza definitiva, che una determinata porzione dei fitto dell' annata corrente. (Cod. civ. art. 1779).

160. Quindi ne nasce un' altra quistione, quella cioè di sapere quando la sterilità straordinaria d' un anno, per cui si domanda la remissione, debba ritenersi per compensata dalla fertilità delle altre annate del fitto. Diverse furono le opinioni de' Dottori su di tale materia. Bruneman, *ad Leg.* 15, *ff. locat.* ne annovera otto, le quali vengono riferite da Nicolò di Clapperiis. Io penso che per conoscere se il colono sia indennizzato della sofferta perdita negli anni sterili mediante l' abbondanza de' fertili, convenga prima di tutto stimare a quanto si possa verosimilmente sperare che giunga il prodotto delle altre annate di fitto, e poi contare a che effettivamente sia giunto. Se la somma, il cui prodotto effettivo eccede quello ch' eravi luogo a sperare, eguaglia l' am-

montar della perdita dal colono sofferta nella sterile annata, si ritiene per risarcito dall' abbondanza delle altre fertili annate. Per esempio, nell' ipotesi d' un affittanza fatta a nov'anni di un fondo, il di cui ordinario prodotto, che il conduttor contemplava alla stipulazion del contratto, fosse comunemente di cento doppie annuali; se gli altri otto anni, che non dovevano verisimilmente produrre che otto mila lire, ne hanno prodotto nove mille, il colono avrebbe avuto un inopinato guadagno di mila lire, eguale alla perdita da lui sofferta nell' anno di sterilità: guadagno che per conseguenza lo risarcisce di questa perdita, e dee fargli rinunciar di pretendere veruna remissione. (Cod. civ. art. 1769)

165. Se il locatore senza attendere lo spirar dell' affitto, avesse fatta remissione al conduttore di quanto questi gli doveva nell' annata in cui perirono i frutti per una forza irresistibile, potrebb' egli ritrattare sì fatta rinuncia, se l'abbondanza degli anni seguenti indennizzasse il colono della perdita sofferta? Ulpiano nella L. 15, §. 4, *ff. locat.* decide affermativamente su ciò. La ragio-

ragione è che nessuno presumesi dare quel che non deve, ond' è che il locatore non si reputa aver fatta cotal remissione al suo affittuario che in quanto gli sarebbe dovuta, e per conseguenza se non se quando non si verificassero di quelle abbondanze atte a risarcire il colono, ed impedienti perciò a doversegli remissione veruna. (Cod. civ., art. 1769.)

Anzi lo stesso pretende che tal decisione debba aver luogo anche nel caso in cui il locatore avesse fatt' uso del termine *di dono* nel fare codesta remissione, imperciocchè bisogna piuttosto arrestarsi all'intenzion delle parti, di quello che ai termini da esse impiegati. *Etsi verbo donationis dominus ob sterilitatem anni remiserit, idem erit dicendum quasi non sit donatio, sed transactio.* D. L. 15, § 5. (Cod. civ., art. 1769.)

Siccome la decisione di queste leggi potrebbe forse incontrare tra noi qualche difficoltà, così è della prudenza del locatore di esprimere chiaramente nell'atto che contiene la remissione, ch' ei non la faccia che sotto la condizione che l'affittuario non sarà

indennizzato dall' abbondanza delle susseguenti annate d' affitto.

L' abbondanza degli anni seguenti può bensì, a termini della legge testè riportata, dar luogo a ritrattar la rinuncia; ma il proprietario che ha fatta la remissione non può ritrattarla a motivo dell' abbondanza degli anni precedenti, la quale gli era ben nota allorchè fece la remissione: *Si novissimus annus erat sterilis in quo ei remiserit, verius dicetur etsi superiores uberes fuerunt et scit locator, non debere eum ad computationem vocari.* D. L. 15 § 4. (Cod. civ., art. 1769.)

162. Osservisi che il profitto dal colono ritratto negli anni di abbondanza può bensì dare al locatore il diritto di compensarlo colla perdita, per cui domanda la remissione del fitto, non dovendosi valutare la perdita che, dedotto il guadagno; ma per quanto grande sia stato il guadagno, non può mai dare al locatore il diritto di pretendere un aumento di fitto; perocchè nel contratto egli ha ceduto senza riserva alcuna, ad ogni ragione ch' egli aveva su i frutti del

fondo locato: *immodicum lucrum ei* (*colono*) *non aufertur*, dice la legge 24, § 6 *locat.*

163. E' necessario in quinto luogo che l'accidente, il quale ha cagionata una perdita considerabile de' frutti, sia straordinario, e non di que' consueti e frequenti infortunj che un affittuario può ben attendersi. Per esempio chi prende ad affitto una vigna non può pretendere remissione di fitto per una perdita cagionata dalla brina, dall' intristire dell' uva, dalla grandine che l'avesse danneggiata, depauperata, a meno che non fosse una brina od una grandine sì straordinaria che avesse prodotta la perdita totale de' frutti. (Cod. civ., art. 1769, 1773.)

164. Or ci resta ad osservare che quanto abbiam detto in questo paragrafo non ha luogo a riguardo de' conduttori o coloni parziarj, che danno al locatore per prezzo de' loro fitti, la metà, il terzo, o cotal altra porzione qualsiasi de' frutti ch' essi raccolgono. Qualunque sia l'accidente accaduto su i frutti prima della loro raccolta, i predetti coloni non possono pretendere alcuna remissione, e debbono corrispondere al locatore la convenuta porzione di quel

poco ch'eglino han potuto raccogliere; avvegnachè tali affittanze contengono una specie di società, ed è della natura di questa che la perdita si ripartisca tra le parti in proporzione della quota che ciascheduno vi ha (1).

§. IV.

Applicazione delle premesse regole alla locazion d' opere e de' servigj tanto degli artefici che dei domestici.

165. Allorchè un operajo o domestico ha obbligato l'opera sua o i suoi servigj ad un padrone, se per una forza irresistibile non possono tali opere o servigj rispettivamente esser resi, il padrone, rimane assoluto dall' obbligo di corrispondere la convenuta mercede. Per esempio, allo spuntare del giorno ho patteggiato con certe vendemmiatrici perchè venissero a ven-

(1) Il Codice civile, tranne quella dell' articolo 1703, non ha alcuna disposizione rispetto ai coloni parziarj; la decisione di M. Pothier a loro riguardo è di diritto comune, ed è costantemente osservata.

demmiar le mie vigne a ragione di tanto per giorno; il tempo divenne piovoso a segno che fui costretto di rimandarle; in tal caso secondo il primo degli esposti principj io debbo essere sciolto dall'obbligo che aveva seco loro contratto di pagare la somma ad esse promessa pel travaglio della giornata, non avendo potuto approfittarmi della lor opera a causa dell'inattesa pioggia caduta (1).

166. Se il cattivo tempo sopraggiunto non fosse che a giorno inoltrato, giusta il secondo degli addotti principj, io non devo

(1) Il Codice civile non contiene alcuna regola particolare sulla locazione d'opere e di servigj degli operaj per la ragione, che i regolamenti su i contratti di pigione e di affitto sono loro applicabili, derivando questi dalla legge scritta e dal diritto romano, e perchè tale d'altronde è la volontà del legislatore di applicare i principj delle locazioni degli stabili alle locazioni delle opere. Vedi il discorso in proposito di M. Mouricault Tribuno sul titolo de' contratti di affitto concernenti le case. Se ci siamo fatto lecito di applicare alle locazioni d'opere gli articoli del Codice civile sopra le pigioni e gli affitti, ciò fu per l'analogia che abbiamo trovata tra questi due contratti.

pagare il prezzo della loro giornata che in proporzione del tempo che han travagliato, e che corre fintanto che io non le abbia rimandate. Per esempio, quando piove verso il mezzo giorno, l'uso vuole nella provincia d'Orleans che diasi loro a desinare, e che paghisi ad esse la metà del prezzo della giornata (Cod. civ. art. 1722).

167. Se il possidente avendo patteggiato con un numero di vendemmiatrici maggior del bisogno, la vendemmia finisse alcune ore prima del tramontare del giorno, e che non avendo più in che occuparle, ei le dovesse licenziare, non sarebbe perciò lecito a lui di fare alcuna diminuzione sul prezzo della loro giornata: locchè è pienamente conforme al quarto degl'esposti principj; conciossiachè in questo caso deriva solo dal fatto del padron delle vigne, a cui dette vendemmiatrici han locato i loro servigj, ch'esse non abbian compita l'intera loro giornata; mentr'eran disposte a quel lavoro, che il padrone avesse loro commesso.

Quanto ai domestici, ed agli operaj che obbligano i loro servigj per un anno, per un mese, o per qualche altro tempo pre-

fisso, se loro sopraggiunge una qualche malattia, che gli impedisca di renderli per una parte alquanto considerabile di quel tempo, per cui si sono obbligati, il padrone ha diritto di diminuir loro una parte del prezzo de' loro servigj proporzionatamente al tempo che la lor malattia ne l'ha impediti di renderli: ciò concorda col secondo principio a parere di quasi tutti i dottori, e a tenore di ciò che generalmente si pratica (Cod. civ., art. 1722). Il non usare però di questo diritto è per parte de' padroni una generosità, che, a dir vero, molto conviene alle persone ricche e di nobile professione. Opponesi contro sì fatta decisione la legge 4, §. 5 ff. *de statu lib.*, o nel caso d'uno schiavo al quale il suo padrone avesse lasciata in via di legato la libertà a condizione di servir per un anno l'erede; è deciso che dovrebbesi allora comprendere nell'anno prefisso i giorni in cui fosse malato: *servire enim*, dice la legge, *nobis intelliguntur etiam hi quos curamus aegros qui cupientes servire, propter adversam valetudinem impediuntur.* L'ovvia risposta è, che non si può trarre alcun

argomento da questa legge: le ultime disposizioni, e soprattutto la libertà, comprendendo ciò che v'ha di più favorevole, quando la si è legata ad uno schiavo sotto di tal condizione, *si haeredi meo anno servierit, etc.* basta che si possa dire ch'ei sia stato in qualunque maniera al servizio dell'erede per tutto l'anno, perchè la condizione della libertà debbasi ritenere avverata.

Ora si può dir giustamente che que' domestici che in casa nostra teniamo, anche quando sono ammalati, sieno al nostro servigio, perchè non cessano durante il tempo della lor malattia di essere e potersi dire e qualificare nostri servitori. Ma ciò non può applicarsi al contratto di locazione; imperciocchè quando un uomo si obbliga a servirmi pel corso di un anno per una somma determinata, questa somma che io convengo di dargli è nell'intenzion delle parti contraenti il prezzo de' servigj effettivi ch'io conto dovermisi rendere per parte sua, e non già il prezzo del titolo e della qualità di mio servo: fa d'uopo ch'ei mi renda, o sia in istato di rendermi per tutto quel tempo i suoi servigj. Non vi è dunque alcuna parità tra i due casi proposti;

ma quand' anco vi fosse, non si potrebbe conchiudere dall'opposta legge, che non si debba fare alcuna diminuzione sopra il servizio dell'anno d'un servitore che rimase ammalato per un tempo alquanto considerabile di detto anno; ma solamente che nulla debbasi diminuirgli allorchè è stato ammalato per qualche giorno dell'anno medesimo; attesochè la legge non contempla che questo caso: *si quibusdam diebus valetudo aut alia justa causa impedimento fuerit quominus serviat, et hi anno imputandi sunt,* non dicendo la legge stessa, *si aliqua parte anni*, ma solo, *si quibusdam diebus.* Ora io sarei benissimo di opinione, che anche nel caso di locazione d' opere una leggiera indisposizione che avesse impedito un domestico od un operajo di render servizio al suo padrone per alcuni giorni dell'anno, non debba dar diritto al padrone di diminuire i convenuti salarj; avvegnachè in qualche modo ei doveva contare su ciò prima di prendere al suo servizio un domestico, non essendovi ordinariamente chi nel corso di un anno a

qualche indisposizione non vada soggetto (Cod. civ. art. 1724).

169. Se i salarj non sono dovuti ad un operajo per quella parte di tempo ch' egli è stato impedito da una forza irresistibile a servire, tanto più ciò avrà luogo quando dal di lui fatto avrà dipenduto il non avere servito, come allorchè da se stesso ha abbandonato il servizio del suo padrone prima del tempo convenuto.

Ma vi ha di più; il padrone può in tal caso citarlo in giudizio per obbligarlo a ritornare al suo servigio, e pretendere che non volendo obbedire entro le 24 ore dal giorno della intimata sentenza, egli sia per la sentenza medesima condannato ai danni e interessi verso del suo padrone, se ne ha sofferti, riportandosi al giudizio di oneste persone dalle parti nominate; i quali danni e interessi il padrone potrà ritenere sulla porzione de' salarj che gli deve pel suo servizio passato; e che anche nel caso in cui ritornasse a servire il padrone, sarà fatta diminuzione a tal servo di una parte dell'annuo salario in ragione del tempo de-

corso dall'istante che egli ha abbandonato il servizio del suo padrone fino a che vi sia ritornato; ovvero che il suo padrone potrà ritenere ciò che ha dovuto dare interinalmente ad un altro domestico.

Questi danni e interessi del padrone risultanti dalla partenza del servo, si determinano dietro la considerazione di quanto ha costato di più al padrone stesso per farsi servire da altri per quel tempo che tuttor rimaneva del convenuto servizio (Cod. civ. art. 1720, 1721).

170. Quand'anco avvenisse per l'anzidetto motivo che un servitore lasciasse innanzi tempo il servigio del suo padrone, *puta*, per maritarsi, o per recarsi ad assistere i suoi genitori, non sarebbe perciò esente dall'obbligo, di rifar danni e interessi; imperocchè è per di lui fatto e volontà che ei non adempie il suo impegno; ma questi danni e interessi debbonsi meno rigorosamente valutar in tal caso di quello che si valutano quando senza motivo, per poltroneria, libertinaggio, o per mira di guadagnare altrove di più, abbandona il servigio.

171. Per quanto sia da favorirsi il servizio dello stato, io penso che il servo, il quale abbandona innanzi tempo il suo padrone per arrolarsi volontariamente nelle truppe, sia non meno tenuto ai danni e interessi che il suo padrone ne potesse soffrire (Cod. civ., art. 1721). Diversa è la cosa allorchè questo servo fosse per coscrizione alla milizia obbligato : sarebbe questo il caso d' una forza irresistibile, che lo impedirebbe di compiere il tempo del suo servigio, ed ecco il motivo, che lo esentuerebbe dall'obbligo di rifar danni e interessi al padrone (Cod. civ. art. 1721), il quale in tal caso, giusta il secondo de' nostri principj, dev' essere esonerato dal peso degl' ulteriori salarj cioè per quel tempo che tuttavia rimaneva a terminare il contratto. Questo caso è simile a quello in cui il servitore è impedito di prestare servigio per causa di malattia (Cod. civ. art. 1722).

172. Alloraquando un servitore vien posto in prigione, od è obbligato a fuggire per evitare l'arresto contro lui pronunciato, convien distinguere s' egli fu veramente con-

vinto del delitto imputatogli e per cui fu ordinato il suo arresto: in questo caso siccome ei sarebbe per fatto proprio obbligato ad abbandonare il servizio, così sarebbe tenuto ai danni e interessi che il suo padrone avesse sofferti; ma se fosse stato dall'imputazione assoluto oppure se si fosse proseguito il processo, egli sarebbe nel caso di coloro che sono impediti da una forza irresistibile, e per conseguenza non soggiacerebbe a verun obbligo di danni e interessi (Cod. civ. art. 1722).

173. Se fosse derivato dal fatto del padrone che il servitore avesse lasciato innanzi tempo il servizio, *puta*, per sevizie, o per mancanza di nutrimento od altre cose, necessarie alla vita, ovver se il padrone avesse attentato d'una serva all'onore, il servo e la serva possono essere ammessi alla prova di questi fatti; e qualor li comprovino, non solo sì l'uno che l'altra sono esenti dall'obbligo di rifar danni e interessi al padrone, ma giusta il quarto de' nostri principj, il padrone resta obbligato a passar il salario per tutto quel tempo che dovevano ancora servirlo a norma del già convenuto, essendo il di lui

solo fatto che ha impedito i medesimi a prestargli i loro servigj. Quindi ei deve pagare al servo o alla serva l'intera annata di questi servigj, e può anche essere condannato ai danni e alle spese che avesse lor cagionato. (Cod. civ. art. 1728).

Allorquando il motivo che ha indotto il servo ad abbandonare il servizio del suo padrone non è sì grave che meriti considerazione in giudizio, il giudice può ordinare che il servo ritorni incontanente a compiere il tempo del convenuto servizio, obbligando il padrone a trattarlo con umanità, e senza punto diminuire il già stabilito salario per quel tempo che non lo ha servito; ovvero non condannandolo a ciò ed obbligando il padrone a pagargli l'anno de' suoi servigj, il giudice dovrà dedurre da quest' anno la somma ch' egli crederà poter detto servo verosimilmente guadagnare altrove, durante quel tempo di servigio che tuttavia gli rimane, facendo però questa stima al prezzo più basso.

174. Allorchè non fu il servitore che abbandonò il servizio del suo padrone, ma fu questi al contrario che lo licenziò avanti

lo spirare del tempo convenuto, se ciò accade per colpa del servo, cioè per aver egli male operato, o per non aver voluto obbedire al padrone, ovvero per avergli mancato di rispetto, questo servo non può in tal caso pretendere i suoi salarj per quel tempo che tuttavia rimanesse.

Ma se il padrone l' ha licenziato senza demerito, gli deve i suoi salarj per tutto il tempo che doveva restare al suo servizio colla deduzione poco sopra indicata.

175. Il padrone affin di evitare sì fatta condanna è forse obbligato di giustificare i motivi di lagnanza allegati contro il suo servo, ovvero dee il giudice prestar piena fede alla dichiarazion del padrone? Io rispondo che la decisione dev' esser lasciata al prudente arbitrio del giudice, il quale deve determinarsi a norma delle circostanze, e secondo il carattere e la condizion del padrone (1).

176 Queste locazioni di servitù a tempo

(1) Codesta pratica dee tuttora osservarsi, poichè anche riguardo ai salarj, si presta fede ai padroni sulla giurata loro asserzione. (Cod. civ. art. 1781)

prefisso si usano molto nelle campagne rispetto a que' giornalieri, che lavoran nelle terre, vigne, mulini ec., come anco riguardo le serventi al cortile. S' usano pure nelle città riguardo agli operaj. Rapporto a' domestici che obbligano i loro servigj ai cittadini, od anco ai benestanti della campagna, quantunque li obblighino in ragione di tanto per anno, sono tuttavia creduti obbligarli per quel solo tempo che piacerà al padrone di prevalersene. Laonde il padrone può rimandarli quando a lui piace, e senza dirne il motivo, pagando i loro servigj fino al giorno in cui li rimanda. (Cod. civ. art. 1780, 1781).

Ma non è loro permesso di abbandonare il servizio del lor padrone senza il di lui congedo, e debbono essere condannati a ritornare sia dal giorno del prossimo termine che si usa nel luogo di prender i servi, sia fino a tanto che il padrone abbia il tempo di provvedersi d'un altro servo: tempo che gli viene prefisso dal giudice. Devesi a questo rigúardo seguire gli usi rispettivi de' luoghi.

177. Resta proibito dai nuovi regolamenti

ti ai domestici che si obbligano di servire gli uffiziali dell' armata di abbandonare il loro servizio avanti il terminare della campagna sotto pena d' essere puniti come disertori.

§. V.

Della convenzione per cui il conduttore o affittuario si assoggetta ai casi fortuiti.

178. S' egli è espressamente convenuto che l'affittuario non possa pretendere veruna diminuzione di fitto per qualsivoglia accidente, un tal patto deve osservarsi. Non v' ha alcun dubbio ch' egli non può pretendere in questo caso remissione veruna a cagion della perdita pur anco totale ch' egli avesse sofferta ne' frutti sia per la grandine, sia per la brina, o per qualunque altro consimile accidente. (Codice civile articolo 1772).

Si dirà forse, in che dunque consisterà il prezzo dell' affitto, se in questo caso intieramente mancano i frutti? La risposta è che un tale affitto non è che il prezzo della speranza di raccogliere i frutti. Noi abbiamo veduto nel Trattato del Contratto di Ven-

dita, *n.* 6, che una speranza incerta è qualche cosa di apprezzabile e che però si può vendere; d' onde ne segue che in questo caso l'affitto può esser dovuto ancorchè l'affittuario non abbia raccolto alcun frutto, come prezzo della speranza incerta di raccorne.

Sì fatta convenzione, tuttochè valida e permessa, essendo contraria alla natura delle investiture di affitto, non si presume così facilmente. Da ciò nasce la decisione della questione, se per la clausola nel contratto inserita, che i fitti saranno pagati *senza veruna diminuzione* si presuma che l'affittuario si addossi il rischio degli accidenti, che cagionassero la perdita totale de' frutti? La ragione di dubitarne si è, che se la clausola non è intesa in questo senso, ella sarà superflua, nè sortirà alcun effetto. Ora ella è una regola d' interpretazione tra noi che le clausole debbano interpretarsi nel senso, che lor dà qualche effetto, anzicchè in quello, che non ne produrrebbe veruno. Trattato delle Obbligazioni, *n.* 92.

La ragione di decidere è quella che noi abbiamo poc' anzi recata, cioè che la clau-

sola, per cui l'affittuario s' incarica de' rischj degli accidenti straordinarj che pongono ostacolo al suo godimento, essendo contraria alla natura delle affittanze, ella dev' essere espressa, non dovendosi in alcun modo inferire per interpretazione, che i fitti si pagheranno senza veruna diminuzione. Deesi piuttosto credere che questa clausola non sia stata opposta che *dubitationis tollendae causa*, e la si deve intendere secondo l'indole de' contratti di affitto, nel senso cioè, ch' ei non potrà pretendere alcuna diminuzion de' suoi fitti a motivo degli accidenti straordinarj di grandine, brinata, siccità, od altri tali; la cui sopravvenienza potendosi da un conduttor prevedere nel progresso del suo affitto, non devesi però ammetterlo a domandare diminuzione a senso di quanto abbiamo sopra deciso, *n.* 163.

Bartolo *ad Leg. fistulas* 78. §. *fin. ff. de contr. emp.* e parecchi altri dottori, che l'hanno seguito, insegnano, che quantunque un colono siasi espressamente addossato il rischio di tutti quegli accidenti, che potrebbero sopraggiugner su i frutti, senza potere a motivo di questi pretendere

alcun ribasso sui fitti, codesta convenzion non racchiude che quegli accidenti che accadono d'ordinario, e non già quelli che arrivan di rado, e che per questa ragione non possono esser verosimilmente previsti alla stipulazion del contratto, nè vi sono per conseguenza compresi secondo quella regola di diritto, *non videtur contineri pacto id de quo cogitatum non est.* Vinnius *illustr. quæst.* 11, 1, confuta a lungo l'opinione di questi dottori. Saggiamente egli osserva, che il testo, su cui la fondano, le si oppone formalmente, essendovi detto che le biade, per una straordinaria abbondanza di neve andate a male, stabiliscono il caso della convenzione, *si immoderatæ fuerunt, et contra consuetudinem tempestatis.* Brunemano su questa legge distingue tre specie di accidenti, che possono accadere su i frutti: 1.° quelli che accadono ordinariamente, come i geli, le brine, la grandine, e l'intristire dell'uva, che non cagionano una perdita totale de' frutti, e il di cui rischio dev'essere da' coloni sofferto, senza che vi si sottomettano con una clausola espressa, come lo abbiamo superiormente osservato n.° 163; 2.°

gli accidenti più rari, ch'ei dice essere la materia del patto con cui l'affittuario si assoggetta ai casi fortuiti; 3.° finalmente quelli de'quali non si rinvenga esempio da uno o più secoli, come sarebbe l'inondazione in un paese che da più secoli non era seguita, o d'una escursione di truppe nemiche in un paese situato nel centro di un grande stato, ove probabilmente non giugnesse la guerra. Brunemano acconsente che la convenzione non debba estendersi agli accidenti di quest'ultima specie, ai quali precisamente applicar si deve la sopracitata regola di diritto.

Se fosse espresso che il colono si addossa i rischj di un tale accidente, *puta*, della grandine, e che vi si aggiungesse, *e di ogni altro simile accidente*, sarebbe meno difficile a decidere in questo caso, che le parole *ed altri simili accidenti*, non comprendano che quelli che procedono dall'intemperie della stagione, e che non sono sì rari, e per conseguenza sì facili a prevedersi come quello della grandine.

Se poi non si avesse aggiunto *ed altri simili accidenti*, il conduttore non dovrebbe andar soggetto che al solo rischio di quel-

la specie, cui dichiarò assoggettarsi. (Cod. civ. art. 1772.)

Articolo III.

Delle eccezioni, che gli affittuarj o inquilini possono opporre.

179. Gli affitti e le pigioni hanno ciò di comune con tutti i debiti annui, che le quitanze di tre anni consecutivi stabiliscono la presunzione del pagamento de' precedenti, e per conseguenza un' eccezione d'inammissibilità riguardo alla pretesa di pagamento degli anni precedenti.

Questa pratica si fonda sulla legge 3, Cod. *de Apoch. pubblic.* che ha stabilita una tal presunzione riguardo ai pubblici tributi, e la sua decisione fu estesa a tutti i pagamenti annuali dovuti a' particolari.

La ragione di questa presunzione si è ch'essendo in uso, che un creditore riceva dal suo debitore i pagamenti arretrati prima de' nuovi, non è probabile ch'egli siasi fatto pagare per tre anni consecutivi i novelli senza essersi fatto rimborsar degli antichi.

180. D' onde ne segue non esservi luogo

a questa eccezione se non quando i fitti degli anni precedenti fosser dovuti alla stessa persona che rilasciò le quietanze di tre anni consecutivi. Ma s'io avessi venduto un fondo di cui mi fossero tuttavia dovute alcune annate di fitto, sebbene il compratore di me più vigile nel farsi pagare, si fosse fatto rimborsar degli affitti da un triennio decorsi fino al suo acquisto, le sue quitanze da lui rilasciate, non produrrebbono alcuna eccezione d' inammissibilità contro la mia domanda in punto di pagamento delle precedenti annate che mi sono dovute.

181. Similmente fa d'uopo, perchè siavi luogo alla presunzione de' pagamenti, ed alla predetta eccezione, che la stessa persona, a cui venne rilasciata quietanza di tre anni consecutivi di fitto, sia la debitrice degli affitti precedenti. Per lo che il pagamento fattomi di tre anni consecutivi di affitto da un nuovo colono più esatto del precedente a pagare, non produce eccezione d'inammissibilità a favore del precedente colono pegli affitti precedenti ch'esso mi deve.

182. Quantunque i precedenti affitti sie-

no dovuti al medesimo creditore che ha rilasciata quietanza di tre anni consecutivi ed allo stesso debitore, non vi sarà però luogo alla presunzione del pagamento de' precedenti ed alla eccezione, tutte le volte che il creditore potrà produrre qualche ragione per cui prima di riscuoter gli antichi ha ricevuto gli affitti novelli.

Per esempio allorchè de' fabbricieri han rilasciate al conduttore di un fondo appartenente alla fabbrica tre consecutive quietanze per tre anni di fitto scaduti durante l'esercizio della lor carica; non vi sarà punto eccezione per gli anni precedenti a motivo ch'era del loro interesse di far entrare il pagamento de' fitti scaduti nel tempo della loro amministrazione, avanti che quelli già decorsi e maturati al tempo de' loro predecessori, che possono obbligare nelle partite delle loro riscossioni a favore della chiesa nella loro resa de' conti.

Fingasi pure in questo caso che Pietro e Giovanni avendo da me preso solidariamente ad affitto per nove anni un podere nel 1755, abbiano fatta in fra d'essi una convenzione nel 1757, in virtù della quale

Giovanni si fosse da se solo incaricato del fitto per l'avvenire a condizione che Pietro assumesse l'incarico di pagar solo l'affitto del 1756. Indi essendosi fatto pagare da Giovanni gli affitti del 1757, 1758, e 1759, e non di quelli del 1756 per un riguardo usato verso lo stesso Giovanni, che mi aveva fatto sperare che ne sarei soddisfatto da Pietro, il quale se n'era incaricato; e che non avendo potuto farmi pagare da questi ne dimandassi il rimborso a Giovanni, il qual mi opponesse un' eccezione risultante dalle tre quietanze da me rilasciategli pei fitti del 1757, 1758, e 1759. Egli non avrebbe diritto di oppormi questa eccezione, malgrado che apparisse aver io ricevuti i fitti di queste annate prima d'essere rimborsato del precedente anno 1756.

183. Ma se il creditore non può allegare verun motivo probabile di aver ricevuto i nuovi prima de' vecchj affitti, le quietanze di tre anni consecutivi produrranno la presunzione del pagamento de' precedenti senza che il creditore possa essere ammesso a provare col suo registro, per regolare ch'ei fosse, di non essere stato pagato. Questo è il parer di Caroccio.

Non gli resta allora altra via che quella di deferire al conduttore il giuramento decisorio, cioè s'è vero ch'egli abbia pagato gli antichi affitti.

184. Quì potrebbesi domandare se una quietanza di tre anni consecutivi di fitto pagato in una sol volta, possa produrre una sufficiente presunzione di pagamento de' precedenti? No certamente; la legge dice: *Si trium coherentium annorum apochas protulerit.* La forza della presunzione risulta dalla moltiplicità de' pagamenti. Tale è l'avviso di Brunemano *ad D. L.* 3. *Cod. de Apoch.*

185. Tre citazioni di tre anni consecutivi di affitto in sequela ad altrettante intimazioni al creditore di ricevere, producono forse una presunzione di pagamento de' precedenti affitti? No; egli è vero che il deposito equivale al pagamento, *obsignatio pro solutione est*; ma è solo per liberarsi dalla somma dovuta che il debitore l'ha depositata come se l'avesse pagata; non già ad effetto di operare la presunzione del pagamento degli anni precedenti; imperocchè questa presunzione risulta dal fatto della

volontà del creditore che volle rilasciar ricevuta pe' nuovi fitti, e perchè si presume, ch'ei non avrebbe voluto ricevere pei nuovi fitti il pagamento che gli fu fatto, qualora non fosse stato degli antichi pagato. Ora questo fatto del creditore non rinvenendosi ne' depositi che si son fatti senza l'intervento del creditore, cotesta presunzione non può risultare dai medesimi: così opina il prelodato Caroccio.

186. L'ordinanza del 1626 ha stabilita essa pure un' eccezione d'inammissibilità; ecco ciò ch' ella reca in proposito, *art.* 143, che le pigioni delle case e gli affitti delle campagne non potranno esser pretesi dopo cinque anni decorribili dallo spirare delle investiture di affitto.

Sebbene questa bella ordinanza sia rimasta affatto ineseguita nella giurisdizione del Parlamento di Parigi, ove non è stata registrata, pure parecchi pretendono, che questo articolo tuttora si osservi specialmente a riguardo degli affitti puramente verbali.

Fa maraviglia che Bourgeon, antico avvocato che frequentava il castelletto di Parigi, e Denissart, antico procuratore del me-

desimo tribunale così denominato del castelletto sieno contrarj in pratica rapporto a questa quinquennal prescrizione. Il primo pretende, che non sia ivi in verun modo osservata e dà una mentita a Bretonnier, che nelle sue decisioni alfabetiche aveva attestato che lo era: al contrario Denisart sostiene ch'ella è osservata anche riguardo alle affittanze per iscritto.

Per istruirmi della verità sopra di questo punto, ho consultato uno de' più dotti ed esperti magistrati del castelletto di Parigi, ch' ebbe la compiacenza di conferire su ciò con parecchi antichi avvocati, che frequentano quel tribunale. Essi unanimamente risposero non aver mai veduto portarsi al Castelletto alcuna causa, nella quale sì fatta prescrizione fosse allegata: d'onde ne segue che se la questione si rinovasse, codesta prescrizione dovrebb' essere rigettata, non essendo autorizzata, nè da alcuna legge rivestita delle sue forme, nè appoggiata a verun pratica giudiziale.

187. Non essendovi scrittura d' affitto, Denisart dice che l'uso del Castelletto di Parigi vuole, che al conduttore, il quale

ha sloggiato a vista e sapu[illegible] del proprietario, si presti fede di aver pagato gli affitti convenuti sulla di lui asserzione appena sortito senza aspettare i cinqu' anni. Il magistrato da me consultato asserisce di aver veduto parecchie volte così giudicare. Si fatta pratica non è seguita nelle nostre provincie, e a dir vero, non ve n' è pure ragione. A Parigi, ove attesa la moltitudine degli abitanti, le conoscenze son poche, presumesi facilmente, che un proprietario non abbia lasciato sloggiare il suo conduttore senza farsi prima pagare; ma nelle provincie un proprietario che si affida sulla solvibilità del suo affittuario ch' egli conosce, lo lascia sovente sloggiare senza farsi pagare, nè se ne può trarre per ciò contro del proprietario veruna presunzione di pagamento, nè eccezione d'inammissibilità (1)

(1) Il Codice civile non offre alcuna disposizione sulle eccezioni degli affittuarj contro le pretese de' fitti. Il silenzio del legislatore lascia sussistere in tutta la loro efficacia i principj stabiliti su questa materia da M. Pothier.

Articolo IV.

Delle altre obbligazioni del conduttore che nascono dalla natura del contratto.

188. Noi abbiamo trattato negli articoli precedenti dell' obbligazione che contrae il conduttore di pagare gli affitti. Ma oltre di questa altre tre ne contrae, che esaminar qui conviene, cioè: 1.° quella di non far servire la cosa ad altr' uso che a quello per cui fu locata (Cod. civ., art. 1728); 2.° di usare la conveniente cura per la conservazion della cosa. (Cod. civ. art. 1732). 3.° di restituirla in buon stato alla fine dell' affittanza. *Idem.*

§. I.

Dell' obbligo del conduttore di non far servire la cosa ad altr' uso che a quello per cui fu locata.

189. Il conduttore è obbligato di non servirsi della cosa locata che per quegli usi a cui è destinata in virtù del contratto (Cod. civ. art. 1728).

Per esempio, s' io prendo a nolo per un

certo tempo un cavallo da sella, io non posso attaccarlo ad una carrétta, nè farlo servire a portar delle cariche, come un cavallo da soma; e se lo faccio, io sono obbligato a rifar danni e interessi che il locator ne soffrisse in ragione del deterioramento di dettó cavallo da sella.

Per la stessa ragione un affittuario di terreni coltivi non deve senza il consenso del locatore piantarli a zafferano.

Parimenti se un oste prende a pigione un albergo, egli è obbligato di mantenerlo in tal qualità per tutto il tempo dell' affittanza, altrimenti è tenuto a rifare danni e interessi che soffre il suo locatore per non esser condotta la casa come pubblico albergo: questi danni e interessi consistono nella minorazione di prezzo, cui va soggetta per tal motivo la cosa. Conciossiachè l'inquilino non mantenendola come tale, dà occasione a coloro, ch' erano soliti a prendervi alloggio, di procurarsi un altro albergo; per il che non essendo più frequentato, decade dal suo valore, nè può più in conseguenza affittarsi a quel prezzo.

All' opposto se si affittasse una casa pre-

cisamente ad uso civile, e come tale venisse abitata, non sarebbe lecito al locatore di convertirla in una bettola o in una biscaccia, di erigervi una officina ad uso di maniscalco o ferrajo ec., dovendo in tal caso l'inquilino occuparla ed usarne come cosa civile; altrimenti potrebb' essere espulso dal locatore, ed eziandio condannato a risarcire danni e interessi. (Cod. civ., art. 1728).

§. II.

Seconda specie di obbligazione.

130. Il conduttore dee godere ed usar della cosa che a lui fu locata come un buon padre di famiglia userebbe della sua propria; e però deve impiegare le stesse cure per conservarla in buon stato.

Per esempio, quegli che ha noleggiato un cavallo, non dee strappazzarlo, facendolo correr di troppo, o fargli fare troppo lunghe giornate di viaggio; egli dee usar diligenza in nutrirlo e curarlo al bisogno. (Cod. civ. art. 1728 e 1732).

L'affittuario d'una vigna deve ben regolarla, ingrassarla, sostenerla con pali, propaggi-

pagginarla e coltivarla generalmente nella stessa guisa che un buono e diligente vignajuolo coltiverebbe la propria.

Il colono o conduttore d'un fondo rustico dee similmente ben coltivare le terre, e nella stagion conveniente. Non gli è permesso di cangiar l'ordine nella coltivazion delle stesse (1); egli dee avere bestiami in quantità sufficiente per coltivarle (Cod. civ. art. 1766); gli è espressamente vietato di divertire od asportare il letame e le paglie del fondo, essendo ogni sorta di con-

(1) Il Codice civile nulla prescrive sull' obbligo di cangiar l' ordine nella coltivazione delle terre. Ciò per altro non è per deferenza alle opinioni degli economisti, che vollero nell' ultimo secólo infettare, mediante un pazzo sistema di stravaganti ed assurde innovazioni, tutte le sorgenti della nostra industria. Il legislatore abbandonò sì fatta quistione alla volontà delle parti con tanto più di ragione, che nell' articolo 1774 egli ammette gli affitti delle terre divise per porzioni coltivabili alternativamente. Quindi in un' affittanza, la quale non contenga disposizione veruna sopra la divisione delle terre, è dubbio se il colono sia tenuto a dividerle per stagioni. Ma quì bisogna distinguere;

cime e di paglia destinata all'ingrasso delle terre (Cod. civ. art. 1778).

Lo statuto d' Orleans, art. 421, ne contiene una disposizione formale; porta espressamente che il padrone del fondo può impedire che non si asportino altrove i foraggi e le paglie che debbono servire alla nutrizion del bestiame, ed a formar de' concimi ad uso d'ingrasso per quelle terre; e ciò quand'anco il colono o mezzadro non vi si fosse espressamente obbligato; giacchè cotal obbligo è di diritto, racchiudendosi in quello di godere da buon padre di famiglia.

Il conduttore o affittuario di terre senza caseggiati contrae a questo riguardo la medesima obbligazione che ha un conduttore di mezzadria, ed il locatore può egualmen-

---

o le terre comprese in quest'affittanza sono divise in porzioni alternativamente coltivabili, o non lo sono; nel primo caso ei dee seguire quel modo di coltura, ch'è in uso; nel secondo egli non è obbligato a dividerle come sopra, perchè fu intenzione de' contraenti ch'ei ne godesse come godevano il suo predecessore.

te impedirlo di divertire le paglie e foraggi provenienti da dette terre, essendo il conduttore obbligato d'impiegarle all'ingrasso delle medesime. Nelle note sopra di questo articolo viene riportata una sentenza del Balliaggio d'Orleans che ha così giudicato.

Malgrado l'articolo dello statuto che vieta l'asportazion delle paglie e foraggi, gli affittuarj delle campagne vicine al vigneto costumano di vendere in qualche luogo le stoppie. Quest'uso è tollerato quando la mezzadria è d'altronde bastantemente fornita di paglie e foraggi. Le note sopra di questo articolo estese riportano una sentenza dal balliaggio emanata nel 1640, la quale approva una simile vendita di stoppie; ma se per vendere stoppie in maggior quantità un colono facesse tagliare tropp'alto le biade, e che per questo la possessione non fosse bastantemente fornita di paglie, il padrone della medesima avrebbe diritto di pretendere danni e interessi, soprattutto allorquando questo accadesse al terminar dell'affitto in frode dell'obbligo in cui si trova il colono di lasciare le paglie.

Allorchè le biade non sono tagliate che

all'altezza ordinaria, il colono non reca alcun danno al proprietario vendendo le stoppie, poichè ne' luoghi distanti dal vigneto ove non si costuma di venderle, esse sono abbandonate al primo occupante, oppure se se ne fa uso, ciò è solo per coprir le capanne e non per ingrassare le terre (Cod. civ., art. 1778).

191. L'obbligo che contrae l'affittuario di conservare il fondo locatogli, lo impegna altresì a invigilare, durante il suo affitto, ad oggetto che non venga commessa veruna usurpazion delle terre. Per la qual cosa se qualche vicino acquistasse nel corso dell'affittanza da me fatta al mio colono, il possesso per un anno ed un giorno di qualche porzion di terreno spettante al mio fondo, il mio affittuario o colono sarebbe tenuto a rifarmi danni e interessi, avvegnachè tale usurpazione procederebbe dalla sua negligenza, essendo obbligato ad opporvisi, e a non lasciar il vicino possedere per un anno ed un giorno (Cod. civ. art. 1768).

Affinchè il proprietario possa facilmente provare che l'usurpazione venne commessa

durante il corso dell' affittanza fatta al mio colono, è opportuno, ch' egli dettagliatamente descriva nella scrittura di affitto tutti i pezzi di terra che compongono la sua possessione, l'estensione e misura, i termini ed i confini; in somma tutto ciò che ne fa parte affin di conoscere al terminar dell'affitto se nulla vi manchi.

192. Abbiamo stabilito che il conduttore è obbligato a conservare la cosa locatagli; ma qual sarà questa cura ch' ei deve a tal uopo impiegare? Forse la più diligente ed esatta? *exactissimam diligentiam;* o la comune soltanto? È desso garante della colpa la più leggiera, o della lieve soltanto? Sì fatta questione risolvesi colla massima di diritto tratta dalla legge 5 §. 1, ff. *commod.* che noi abbiam riportata nel nostro Trattato delle Obbligazioni, n. 142, cioè che nei contratti che fannosi per l'utilità reciproca de' contraenti, questi non sono obbligati che ad una diligenza comune e ordinaria, e non sono per conseguenza garanti che della colpa leggiera.

Secondo questa massima il conduttor non risponde per la natura del contratto che

della colpa leggiera; ma si può convenire ch' ei non sarà tenuto che della colpa grave, e *viceversa* si può convenire ch' egli dovrà rispondere della colpa levissima. Il conduttore può altresì assoggettarsi ai casi fortuiti; ciò che per altro non si presume così facilmente (Cod. civ. art. 1772, 1773). Per lo che se fosse espresso nel contratto, che la cosa sarebbe a rischio del conduttore per tutto il tempo che se ne servisse e la ritenesse, non si presumerebbe che il conduttore si fosse con queste espressioni reso responsabile che della colpa la più leggiera, non già de' casi fortuiti, che in altri termini appellansi forza soverchiatrice e irresistibile. Caroccio, *pag.* 3 9 dice esser questo il sentimento comune.

193. L' affittuario è tenuto, rapporto alla conservazion della cosa locatagli, non solo a rispondere della sua propria colpa, ma di quella pure de' suoi domestici, vale a dire, di sua moglie, de' suoi figli, de' suoi servi e serve, e di tutti gli operaj ch' egli impiega al suo lavoro. (Cod. civ., art. 1735.)

L' affittuario o inquilino è responsale del pari de' suoi dozzinanti, ospiti o subaffittuarj.

(Cod. civ., art. 1735.) Domat *liv.* 1, *tit.* 3, *sect.* 2, *n.* 5. Noi su di questo punto siamo più rigorosi de' giureconsulti romani. Questi non rendevano responsale l'affittuario o inquilino de' suoi schiavi o de' suoi ospiti che nel solo caso in cui fosse stato in colpa egli stesso d'aver avuto al suo servizio de' cattivi schiavi, per parte de' quali avea motivo di temere l'accidente che è occorso, o di avere accolti in sua casa degli ospiti di somigliante carattere: altrimenti egli non n'era per suo conto tenuto. Ecco ciò che noi troviamo deciso nella legge 27, § 11, ff. *ad L. Aquil. Quum coloni servi villam excussissent, colonum vel ex locato, vel lege Aquilia teneri, ita ut colonus possit servum dedere.....sed hoc ita si culpa colonus careat, caeterum si noxios servos habuit, cum teneri cur tales habuit.* E nella legge 11, ff. *locat.* è detto: *mihi placet ut culpam etiam eorum quos induxit*, de' suoi ospiti, subaffittuarj ec. *praestet suo nomine etsi nihil convenit, si tamen culpam inducendis admittit quod tales habuerit, vel suos vel hospites.*

Così fatta distinzione de' giureconsulti Ro-

mani, cioè se l' affittuario fosse tenuto a conoscere o no i cattivi costumi o la storditezza de'suoi schiavi o de'suoi ospiti che avevano cagionato il danno, produceva praticamente un grande imbarazzo. La nostra giurisprudenza che rende responsabili indistintamente gli affittuarj e inquilini delle colpe de' loro domestici, e di tutte le persone che ricettano nella lor casa, è molto più semplice e migliore d' assai in pratica. Essa obbliga gli affittuarj a vegliare con tutta la diligenza possibile sovra i loro domestici: ella è dura talvolta, ma la sua severità è ragionevole; poichè può accadere che un padrone per vigilante ch'ei sia sulla condotta de'suoi domestici, non abbia potuto prevedere nè impedire il fallo del suo domestico che ha recato il danno; e confessarlo bisogna, ch'egli è duro in tal caso di renderlo responsale; ma questa giurisprudenza, la quale per obbligare i padri di famiglia a vegliare con ogni attenzione possibile sopra i loro domestici, li rende responsabili delle lor colpe; è necessaria alla conservazione della pubblica sicurezza, e tale considerazione la vince su tutti gl' in-

convenienti che se ne possan temere. (Cod. civ., art. 1735.)

194. Siccome gl' incendj accadono ordinariamente per colpa delle persone che alloggiano nelle case, quando se ne incendia una di queste, presumesi facilmente che l' incendio sia accaduto per colpa dell' inquilino, o per quella de' suoi domestici, de' quali testè dicevamo esser egli responsale; laonde egli è tenuto in tal caso di ristabilire la casa incendiata, purchè non giustifichi che l' incendio è accaduto per un caso fortuito, o che il fuoco fu comunicato da una casa vicina, ove dapprima erasi appreso.

Essendovi più inquilini principali in una casa, quello che abita la parte ove ha cominciato ad apprendersi il fuoco è solo tenuto all' incendio, che poi si è propagato alle altre parti; ma non è ben deciso qualora ignorisi ov' abbia cominciato l'incendio, se tutti ne siano egualmente tenuti. Forse non lo sarebbe alcuno perciò? Quanto a me, penso che alcun nol sarebbe, perchè essendo del tutto incerto per colpa di chi il fuoco abbia preso, non vi può esser luo-

go contro alcun d'essi a veruna presunzione di colpa che servir possa di fondamento contro di lui alla pretesa che il locator promovesse per ristabilir la sua casa, e quindi la domanda in punto di riparazione non può rivolgersi contro di alcuno. (Cod. civ. art. 1734).

Se il fuoco si fosse appiccato ad un pubblico albergo, ed apparisse essere stato prodotto dall' imprudenza di un viaggiatore, che vi alloggiava, il conduttore di quell'albergo ne sarebbe forse responsale? Dirassi a favor del medesimo esservi una differenza notabile tra i viaggiatori che di passaggio alloggiano in un albergo, e tra i soliti dozzinanti e domestici. Un inquilino è in qualche colpa quando tien de' domestici o dozzinanti storditi e imprudenti, perchè non deve servirsi, e tenere in sua casa che delle persone la cui condotta e carattere siengli pienamente palesi; per questo egli è responsale delle lor colpe. Ma un albergatore è per la sua professione obbligato di ricevere nel suo albergo i viaggiatori che vi si presentano senza conoscerli, ed ecco perchè egli non è responsabile delle lor colpe;

quia non praestat factum viatorum. L. unic. § fin. ff. *furt. a lv. neut.*

Nulladimeno io penso che anche in questo caso l'albergator non dovrebbe essere affatto esente da colpa; imperciocchè com' egli non conosce le persone che vengono ad albergare presso di lui, è obbligato onde prevenire ogni triste accidente, a tener chiusa di notte la sua cucina, vegliando da se medesimo, o per mezzo de' suoi domestici fino a che tutti i viaggiatori che alloggiano nel suo albergo sien' iti a dormire; e` che non apparisca più lume acceso nelle lor camere. Laonde se accade un incendio, tuttochè appaja essersi appreso il fuoco di notte in una stanza d' un viaggiatore ivi alloggiato, ed in conseguenza per di lui colpa, l'albergatore non lascia però d'esser tenuto del danno cagionato da tale incendio, dappoichè s' egli avesse vegliato come doveva, avrebbe prevenuto od impedito questo accidente nel suo principio, ed è imputabile a colpa sua l'avere ciò omesso.

Ma se il viaggiatore avesse cagionato qualche danno nell' albergo in cui trovasi alloggiato; danno cui il conduttore di detto al-

bergo non avesse potuto in verun modo prevenir nè impedire, questi non dovrebb' esserne responsabile; imperocchè la sua professione obbligavalo di accogliere nel suo albergo il viaggiatore senza conoscerlo. Contuttociò s'ei vuol essere esonerato da ogni obbligo d' indennizzare il proprietario, fa d'uopo ch' egli dimostri non avere negletto alcun mezzo atto a procurarne il riparo; per esempio, se detto viaggiatore avesse una valigia od altri effetti, egli dee trattenerli per la riparazione del danno (1).

195. Affinchè il conduttore soggiaccia alla perdita od al deterioramento della cosa locata, non è precisamente necessario, che

(1) Nessun articolo del Codice civile decide una tale quistione. Secondo l' art. 1729, pare che l'oste o albergatore non alterando l' uso della casa, che gli è stata affittata come osteria od albergo non possa essere responsale di un accidente dipendente dalla sua professione, ed al quale la stessa cosa era esposta per effetto della sua destinazione.

Ma giusta l'articolo 1733 è pure responsabile dell' incendio qualora non provi che questo è accaduto senza sua colpa. La conseguenza di quest' ultimo articolo è conforme all' opinione di Pothier.

il danno sia stato cagionato propriamente per di lui colpa, bastando ch' egli vi abbia dato occasione. A norma di questo principio, Cajo decide che se un affittuario o colono è un uom rissoso che ha oltraggiato i suoi vicini, e che questi per vendicarsene abbiano di notte tempo troncato dal piede le viti che teneva ad affitto, egli è obbligato a risarcire tal danno a cui i suoi litigj hanno data occasione: *culpae ipsius et illud adnumeratur si propter inimicitias ejus vicinus arbores exciderit.* L. 25, §. 4, *ff. locat.* Difficilmente m' indurrei a credere che una tal decisione dovesse in pratica osservarsi. La seguente non va soggetta a tante difficoltà. Se gli fosse stato proibito in virtù del contratto di tenere in alcun sito della casa qual siasi materia combustibile, e che realmente se ne fosse trovata, sarebbe allora tenuto a riparare i danni dell' incendio, quantunque accaduto per un caso fortuito; imperocchè la di lui contravvenzione alle clausole del contratto e quindi la di lui colpa vi avrebbe data occasione: *Si in locatione convenit, ignem ne habeto, et habuit, tenebitur etiamsi*

fortuitus casus admisit incendium. L. 11, §. 1, *ff. locat.*

Per la stessa ragione, se io vengo assalito per istrada da ladri i quali ammazzino il cavallo che avea noleggiato per fare il mio viaggio, comunque sì fatta violenza produttrice della perdita del cavallo, sia una forza irresistibile di cui il conduttore non è responsale, e ad onta ch' io abbia la pruova di questa violenza per la susseguente cattura de' ladri, pure s' io diedi per mia colpa occasione ad un tale accidente, viaggiando in ore improprie, o deviando dalla strada maestra per prenderne una più corta, ma meno sicura, io divengo responsabile della perdita dell' anzidetto cavallo.

Non saria però colpa, se prendendo un altro cammino diverso dal primo, cioè dal consueto, non avessi fatto che ciò che gli altri viaggiatori costuman di fare, nel tempo però che la strada maestra fosse per qualsiasi motivo impraticabile o scabra. (Cod. civ. art. 1732).

196. Ci rimane a osservare esservi un caso, in cui il conduttore non è obbligato ad

usar diligenza per conservare la cosa locatagli; ed è quando si trova una persona dal locator destinata ad aver questa cura finchè il conduttor se ne serve. Ciò accade allorchè un locator di carrozze e cavalli ne dà a nolo a taluno per intraprendere un viaggio e gli assègna un garzone o vetturale per condur la vettura; questo garzone preposto dal locatore medesimo è incaricato della custodia tanto della vettura che de' cavalli, e però il conduttore viene ad essere esente da ogni responsabilità riguardo ai medesimi.

§. III.

Terza specie di obbligazione.

197. L'ultima obbligazione del conduttore è di restituire la cosa in buono stato allo spirar dell' affitto o noleggio.

Non potendola rendere, perchè per di lui colpa perduta, egli è condannato a pagarne la stima; ma tuttochè condannato, finchè non abbia ancor pagata la stima, se giugne a ricuperare la cosa smarrita, egli può coll' offrire di renderla, farsi assolvere dalla condanna.

198. Dopo che il locatore ne ha ricevuto l'equivalente secondo la stima, il conduttore non è più ammesso ad offrire la restituzion della cosa, nè a ripeter la somma da lui pagata. Formasi, mediante questo pagamento a stima che il locatore riceve, una specie di vendita, che questi fa a conduttore della sua cosa di cui riceve l'equivalente da' periti determinato

Il locatore dee surrogarlo ne' suoi diritti di rivendicare la cosa; e se dopo che il conduttore l'ha ricuperata, ella venisse reclamata da un terzo che se ne pretendesse proprietario, il conduttore potrebbe chiamare in garanzia il locatore, cui ne ha già paga a la stima, per la restituzione della somma pagatagli.

199. Il conduttore è scaricato dell' obbligo di restituire la cosa, se questa è perita senza sua colpa, ma deve indicare e provare come è perita; altrimenti la perdita è imputabile a di lui colpa, e quindi soggiace a pagarne la stima. Per esempio colui che prese a nolo un cavallo per fare un viaggio, non può liberarsi dall'obbligo di restituirlo adducendo esser morto nel viaggio

gio per un caso fortuito; bisogna ch' ei provi la realtà di un tal caso mediante l'esibizione de' certificati del maresciallo, o di altre persone del luogo, testimonj oculari del fatto, a' quali avrà mostrato il cavallo allorchè cadde ammalato.

E se il locatore non fosse troppo distante per poter recarsi a vederlo, vi dovrebbe esser chiamato (Cod. civ. art. 1732).

200. Parimenti se la cosa fosse stata deteriorata senza colpa del conduttore, basta ch' ei la renda tale qual'è, non essendo in tal caso obbligato di renderla in buono stato; ma è tenuto bensì a giustificare come il deterioramento è avvenuto; altrimenti lo si presumerebbe arrivato per di lui colpa (Cod. civ. art. 1733).

Allorquando il deterioramento è tale da potersi scorgere a prima vista, il locatore a cui la cosa fu restituita senza ch' egli abbia fatta alcuna protesta in riceverla, non è più ammesso a lagnarsene. Non sarebbe così se il deterioramento fosse di tal natura da non potersene subito accorgere; ma in questo caso eziandio non è ammissibile, che in un tempo brevissimo, il quale dev'

essere lasciato all' arbitrio del giudice, ed in cui avesse potuto accorgersi del deterioramento (Cod. civ. art. 1732).

CAPITOLO II.

Degli obblighi del conduttore che nascono dalla buona fede, dalla consuetudine, o dalle clausole particolari del contratto.

Articolo I.

Delle obbligazioni che nascono dalla buona fede.

201. La buona fede obbliga il conduttore, 1.° a non usare nel contratto di alcuna frode od inganno; cioè non solo a non mentire, ma eziandio a nulla dissimulare intorno alle buone qualità della cosa che forma l'oggetto del contratto colla mira di averla a miglior prezzo dal locatore, che non la darebbe a sì buon patto, avendone la cognizione.

202. 2.° La stessa buona fede l'obbliga a non affittare a meno del giusto prezzo.

Veramente questa ingiustizia è troppo comune. Vi sono delle ottime possessioni

affittate da lungo tempo al di sotto della metà del giusto lor prezzo, non che di quello, a cui sono affittate le altre consimili nel luogo stesso. Gli affittuarj approfittano dell'ignoranza de' proprietarj, che sovente non hanno la minima cognizione de' loro beni onde farsi rinovare le affittanze di simili fondi sempre al medesimo prezzo, e perciò detti fittabili vi fanno guadagni tali da porsi in istato di comperarli: cotali affittuarj, sebbene onesta gente d'altronde, non si fanno però verun scrupolo di sì fatta ingiustizia. Egli è un dovere de' loro parrochi d' illuminarli su di questa materia.

Avvi nulla di meno un caso in cui può il conduttore senza ledere la giustizia prendere ad affitto una cosa per un prezzo che ei sa essere al di sotto del giusto, ed è quando si trova di volontà sì disposto, che non la prenderebbe qualor si volesse affittargliela pel suo giusto prezzo; e che il solo buon patto lo induce a prenderla. In questo caso avvertendo il locatore che il prezzo cui gli offre è al giusto inferiore, ei può lecitamente prenderla a questo prez-

zo minore, se il locatore che scorge di non trovare a chi darla, gliel' accorda a tal prezzo.

Per la stessa ragione io posso senza offendere l'equità impiegare in qualche opera un povero artefice che non trova lavoro per un prezzo minore del giusto, purchè l'opera in cui l'impiego non sia necessaria, e che non l'avrei fatta eseguire, se fosse stato d' uopo pagarne il giusto prezzo.

Queste due obbligazioni riguardano più il foro interno che il foro esterno.

203. 3.° La buona fede obbliga il conduttore ad avvertire il locatore, durante il corso dell' affittanza, di quanto è interessato a sapere intorno la cosa locata.

In conseguenza di questo principio lo statuto d'Orleans, *art.* 72, rende l'affittuario, cui viene intimato un sequestro feudale, responsabile de' danni e interessi del proprietario, da cui tiene il fondo in affitto, quando trascura di avvertirnelo.

4.° La buona fede obbliga l'inquilino a far vedere la casa ch' ei tiene a pigione a colui che prima di farne acquisto vuol visitarla, allorchè è posta in vendita; e così

alle persone, che nell' ultim' anno del fitto esposte già dal locatore pubblicamente le cedole per affittarla, vi si recano a visitarla per prenderla a pigione. Commette una somma ingiustizia quell' inquilino, il quale onde obbligare il locatore a lasciarlo nella casa pel prezzo che ne vuol dare, esclude le persone che vengono a vederla sia collo strapparne l'avviso scritto o stampato, sia col rifiutare ch' altri la vegga, o col maltrattare chiunque vi si reca a tal fine.

Articolo II.

Delle obbligazioni del conduttore che nascono dall' uso locale, o da qualche clausola particolare del contratto.

204. Le costumanze od usi locali obbligano l'inquilino a guarnire la casa di mobili sufficienti a rispondere di un certo numero di termini o rate avvenire. Lo statuto d' Orleans art. 417, obbliga l' inquilino a fornirla di tanti mobili che bastino a garantire due termini o rate avvenire. (Cod. civ. art. 1752). Il locatore deve perciò citar l'inquilino perchè sia condannato a la-

sciare la casa, per non averla sufficientemente guarnita. Se l'inquilino sostiene esserne bastantemente fornita, si fa luogo alla visita. Quando l'oggetto non è d'importanza, l'uso del tribunal di giustizia di Parigi, denominato del Castelletto, è che il giudice ne fa eseguire la visita da un uscier stimatore; e se dal processo verbale di questi risulta che la medesima non è bastantemente ammobigliata, è permesso al locatore di espellerne l'inquilino, e disporre quindi della sua casa come a lui piace.

L'articolo dell'anzidetto statuto non concerne che le case. Riguardo alle campagne, i frutti della terra rispondono degli affitti: può nulladimeno costringersi l'affittuario a guarnire il fondo degli attrezzi rurali e de' necessarj bestiami per lavorarlo, nascendo tale obbligazione dalla natura stessa del contratto. (Cod. civ. art. 1760). Conciossiachè essendo obbligato a godere del fondo da buon padre di famiglia (vedi *l'articolo precedente*) e come tale di coltivarlo, ne segue ch' egli debba avere tutto ciò che è necessario alla coltivazione.

205. Finalmente il conduttore è obbliga-

to a mantenere quanto ha promesso nelle particolari clausole del contratto. (Cod. civ. art. 1146, 1147).

Per esempio, ella è una clausola ordinaria negli affitti rustici che il colono debba fare le condotte de' materiali necessarj alle riparazioni de' caseggiati nel fondo stesso compresi.

Se non che il colono che ha contratto quest' obbligo non è sempre tenuto a fare queste condotte nel giorno indicato dal proprietario. Allorchè i travagli della campagna sono pressanti, come nel tempo della raccolta, in quello della seminagione, il proprietario non dee esigere le predette condotte, ma aspettar deve un tempo più comodo pel suo affittuario onde eseguirle senza suo scapito, specialmente allora che le riparazioni non sono urgenti.

Se poi sono tali, fa d'uopo osservare se il proprietario è in colpa di aver aspettato questo tempo per far eseguire queste o somiglianti condotte, come se le riparazioni abbisognavano già da gran tempo, e che n'era stato dal conduttore avvertito. In questo caso se il colono è obbligato di fare

queste riparazioni nel momento più interessante de' suoi travagli, egli ha diritto di pretendere dal proprietario qualche risarcimento di ciò che gli costa di più per eseguire le pattuite condotte; ciò che non gli avrebbe costato se fatte ei l'avesse in tempo più comodo.

206. L' affittuario che ha contratto quest' obbligo può essere costretto a cercare i materiali in luoghi distanti, quando non se ne trovan de' buoni nelle vicinanze del fondo; nulladimeno se il divario della distanza de' differenti luoghi è di picciol rilievo, egli è obbligato di andare in cerca de' materiali nel sito che gli viene indicato, quantunque un poco più lontano da un altro.

207. Finalmente il colono non è obbligato che alle sole condotte necessarie alle riparazioni da farsi sul fondo, considerato lo stato in cui erano all' epoca dell' affitto.

Se il proprietario ne cangia lo stato, come a modo d' esempio, se un casolare o cascina in prima coperta di paglia, ci vuol farla ricoprire di tegole, cui fa d' uopo ricercar da lontano, il colono non sarà obbligato a questa condotta di maggior valore

a cagion di tal cambiamento; imperciocchè il proprietario non può per suo fatto e cangiando lo stato della sua possessione, render più dura l'obbligazione del suo affittuario assoggettandolo a maggior numero di condotte che non avea convenuto.

208. Se durante l'affitto, la maggior parte di essa cascina venisse dalle fiamme consunta, l'affittuario non sarebbe obbligato in virtù della clausola del contratto a fare tutte le condotte necessarie alla ricostruzione de' luoghi incendiati. Conciossiachè nessuno intenda obbligarsi che alle sole condotte necessarie alle riparazioni *locative* che sogliono occorrere nel tempo d'una affittanza, non già a quelle che si richiedono per un' intiera ricostruzione, a cui un impreveduto incendio ha data occasione.

209. Frequentissima è pure l'altra convenzion negli affitti, ed è quando si stipula che il conduttore del fondo pagherà i censi e le rendite così dette signoriali.

Sì fatta convenzion non rinchiude che le piccole prestazioni; imperocchè se l'affitto fosse caricato d'una rendita considerabile, avvegnachè signoriale, l'affittuario non ne

sarebbe tenuto in forza di tal convenzione, se non lo avesse saputo.

210. Quando il locatore incarica il conduttore del pagamento de' censi e rendite signoriali senza indicargli a chi sono dovute, e in che consistono; se il conduttore non ha potuto averne contezza, ei non sarà tenuto alle spese fatte dai signori del fondo per esserne soddisfatti nè tampoco delle multe e contumacie. Toccherà in tal caso al proprietario di soddisfarle.

Articolo III.

Se il colono o conduttore d'un fondo soggiaccia ai carichi reali ed alle riparazioni del fondo stesso, quando non v'è convenzione espressa sopra di ciò.

§. I.

De' carichi reali.

211. Il proprietario che affitta il suo podere, non solo ne conserva la proprietà, ma pur anco il possesso ed il godimento; perocchè ei ne gode per mezzo del suo affittuario, da cui riceve gli affitti, che ten-

gon luogo per lui di godimento e possesso, ond' è ch' ei deve soffrire i carichi tutti del fondo, non già il conduttor del medesimo, il quale propriamente non lo possede, non essendo al possesso che in nome di quegli, da cui lo tiene ad affitto. (Cod. civ. art. 1722).

Tutte le rendite fondiarie, siano, o no signoriali, devono essere pagate dal proprietario, e non dal conduttore, a meno che non siasi espressamente convenuto altrimenti nel contratto di locazione.

212. Io sarei d'opinione che si potesse eccettuarne la decima signoriale, e che questa si dovesse pagare dal conduttore; imperocchè consistendo questa decima in una porzione de' frutti, che debbono riservarsi al signore, il proprietario affittando al suo conduttore la terra soggetta alla decima stessa, si reputa non aver egli ricevuto se non che l'affitto de'frutti che restano, dedotta la decima.

Del resto, affinchè il conduttore soggiaccia alla decima senza aver alcun regresso contro del proprietario, che gli ha fatto l'affitto; fa d'uopo ch'ei non abbia potuto

ignorar questo carico, e per conseguenza che il signor della decima sia nell'attuale e longevo possesso di tale decima sì che non possa essere nel paese ignorata.

213. Avvi assai meno difficoltà nel decidere, che la decima dal conduttore e non già dal proprietario si debba pagare; imperciocchè non è dessa un carico annesso al fondo, non un diritto fondiario, ma è un lodevol costume che in forza della consuetudine si è convertito in obbligo. Non è dunque un carico del fondo il di cui possessore ne debba esser tenuto, ma è il conduttore che percepisce i frutti quello che deve pagarla, perchè non la si dee che su i frutti ed in vigore della costumanza da cui sono astrètti coloro che percepiscono i frutti, a soddisfarla.

214. Le imposte che si stabiliscono su i fondi, sono carichi del fondo; tali sono le imposizioni sulla decima, sulla vigesima, quelle sui diritti feudali, sulle fortificazioni, e lastricati, ec. è quindi il proprietario o possessore che n'è obbligato, e non il conduttore o colono.

E' vero che secondo gli editti portanti lo stabilimento di simili imposizioni gli affit-

tuarj o inquilini sono obbligati a pagarle; ma debbono esserne rimborsati dal locatore, ritenendosi su gli affitti o pigioni quanto essi hanno sborsato per le anzidette imposizioni.

215. Le imposizioni che si stabiliscono per le riparazioni da farsi alle chiese parrocchiali sono di una natura mista. Son esse carichi del fondo per una porzione, e carichi personali del conduttore o inquilino che sia parrocchiano, per l'altra porzione. Siccome le chiese parrocchiali riguardano principalmente ed immediatamente l'utilità degli abitanti, egli è giusto che i conduttori e inquilini che sono abitanti e parrocchiani contribuiscano alla manutenzione di dette chiese unitamente ai proprietarj de' fondi. La porzione a cui essi debbono contribuire viene ordinariamente determinata sul terzo della tassa, la quale sulla casa o possessione che hanno a fitto o a pigione è stata imposta per questa sorta di affitti.

216. L'inquilino o affittuario essendo obbligato a contribuire per un terzo a siffatte imposizioni in qualità di abitante e di parrocchiano, ne segue 1.° che se il locatore

ma che invece debba essere soddisfatta intieramente dai proprietarj.

Osservisi che nella ripartizion della tassa, quegli edifizj che non servono all'abitazione d'un parrocchiano, debbono esser tassati un terzo di meno delle case; altrimenti il proprietario del tal magazzino, od altro consimil locale, che non avendo un conduttor parrocchiano deve subire l'intiera tassa, si troverebbe gravato oltre la sua parte de' due terzi dell'imposizione dai proprietarj dovuta.

Rispetto alle case occupate da' proprietarj, esse debbono esser tassate come le case appigionate, avvegnachè il proprietario essendo nello stesso tempo parrocchiano debba perciò nella duplice sua qualità contribuire all'imposta.

218. Nella stessa guisa che il conduttore d'un fondo sebbene ne percepisca tutti i frutti, non è obbligato a soggiacere a tutti i carichi reali, qualora non ne sia stato nell'investitura espressamente incaricato, così l'appaltatore d'una giudicatura, quantunque riceva a suo profitto i frutti della medesima come sono le multe, non è per al-

tro tenuto a soggiacere alle spese degli atti giudiziali fatti a richiesta del procuratore fiscale contro de' prevenuti, se non u' è stato espressamente incaricato, egualmente che alle altre spese che sono di competenza della giudicatura, come i salarj degli offiziali, le riparazioni delle aule, ec.

§. II.

Delle riparazioni.

219. Il proprietario o possessore è tenuto a tutte le riparazioni da farsi al fondo da lui affittato (Cod. civ. art. 1720).

Havvi nullameno certe piccole riparazioni che si chiamano locative, che la consuetudine addossa ai conduttori o inquilini (Cod. civ. art. 1754).

La ragion di quest' uso si è, che le medesime ordinariamente provengono dalla colpa degl' inquilini o de' loro domestici, ovvero delle persone ch' essi introducono in casa, e delle quali son responsabili.

Onde determinare quali sieno le riparazioni *locative* si dovrà quindi osservare questa regola, cioè che sieno quelle di picco-

la

la manutenzione che sogliono derivare dalla colpa degl'inquilini o de' loro domestici, e che non provengono punto dalla vetustà o cattiva qualità de' materiali che compongono quelle parti della cosa che si sono deteriorate.

220. Desgodets nel suo libro delle leggi sulla costruzione degli edifizj, part. 2, concernente l'art. 172 dello statuto di Parigi, n. 10, comprende tra siffatte riparazioni quelle eziandio che hannosi a fare ai focolari e frontoni de' cammini, avvegnachè siavi ragione di presumere che o per la violenza d'un gran fuoco, o per l'urto delle legna gettate senza precauzione, siansi gli stessi guastati, e conseguentemente per colpa degl' inquilini o de' loro domestici. Presumesi la stessa cosa riguardo alle piastre di getto che servono di contromuro, allorchè si trovano rotte, e quindi l'inquilino dee somministrarne dell' altre. (Cod. civ., art. 1754.)

Per la stessa ragione l'inquilino è obbligato a far rinovare l'incrostamento al basso delle muraglie, quando queste si guastano, essendovi presunzione che un tale guasto derisi

dall'essersi appoggiati senza la conveniente precauzione, de' mobili alle dette muraglie. (Cod. civ., art. 1754.)

Quanto ai pavimenti e quadrelli, allorchè avvene alcuno intieramente ridotto per vetustà a pessimo stato, è manifesto che la di lui riparazione non dev' essere a carico dell'inquilino (Cod. civ., art. 1755.). Ma allorchè il pavimento essendo ancor buono, vi si trova qualche quadrello di meno, oppure smosso o spezzato, presumesi esser tale per colpa dell'inquilino, ovvero de'suoi domestici, e quindi è obbligato a rassodarlo o rimetterne degli altri ove mancano. (Cod. civ., art. 1754.).

Goupi nelle sue annotazioni alle opere di Desgodets eccettua da questa regola i pavimenti de' grandi cortili o delle scuderie che si trovano rotti, avvegnachè questi cortili soggiacendo allo stritolamento de' carri, carrette, ed altre cose di grave peso, e le scuderie essendo destinate ai cavalli che battono de' piedi, così quando si trovano de' pavimenti rotti, non devesi attribuire a colpa del conduttore, ma del lastricatore che pose in opera de'materiali troppo fra-

gili, o che fu troppo parco di calce per ben cementarli. Il summentovato Goupi esentua parimenti il conduttore dall' obbligo di riparare que' pavimenti che non sono rotti, ma solamente smossi ne' cortili e nelle cucine, considerando ciò come un effetto dell' intemperie della stagione ne' cortili, o del frequente guazzo indispensabile nelle cucine (1).

Il conduttore o inquilino è obbligato a rimettere i vetri e le bacchette di ferro per sostenerli, in luogo di quelli che mancano o che sono spezzati, presumendosi essere ciò accaduto per colpa dello stesso inquilino o de' suoi domestici, tranne il caso in cui la grandine avesse spezzati i vetri, o che riguardo alle bacchette di ferro, non constasse essere le medesime state infrante *vitio*, come suol dirsi, *materiae*, come sarebbe per qual-

---

(1) L' articolo 1754 del Codice civile enumera le riparazioni *locative*, ed aggiunge inoltre esser tali quelle che l' uso de' luoghi designa, d' onde ne segue che il pavimento de' cortili non è escluso dalla classe delle anzidette riparazioni locative. Conviene su ciò riportarsi all' uso rispettivo de' luoghi.

che scaglia. Ma l'obbligo di rimettere l'impiombatura de' vetri non cade sull'inquilino, non presumendosi che una tale riparazione sia cagionata dalla colpa dell'inquilino medesimo, ma dalla vetustà de' piombi. Desgodets e Goupi comprendono pure nelle riparazioni locative le lavature de' vetri.

Finalmente tra le diverse cose delle quali una casa è composta, come sono gli usj, le finestre, le loro imposte, asse di tramezzo, chiusura di bottega, rastello, cardini, bandelle, serrature, paletti, catenacci, ec., quando se ne trova mancare taluna, o che sia per violenza staccata, o rotta, o danneggiata altrimenti che per vetustà o cattiva qualità, l'inquilino è obbligato di riparare quelle che possono ripararsi, di sostituirne altre in luogo di quelle che non possono ripararsi, o che si trovan mancare; presumendosi che il conduttore e inquilino abbia trovate le cose in buono stato quando entrò in godimento, nè fece alcun lagno su d' esse, e perciò qualora vengono a mancare o deteriorarsi si ascrive a sua colpa. Giudiziosissimo quindi è il consiglio che Goupi dà

dgl' inquilini di esaminare attentamente prima di entrare nel godimento di una casa se alcuna cosa necessaria vi manchi o sia guasta, e di farsene far la consegna dal locatore.

221. Se annesso alle case che affittansi avvi un giardino, la manutenzione di questo è a carico dell'inquilino, il quale lo deve restituire in quello stato medesimo in cui trovavasi quando ne andò al godimento; ed allorchè ignorasi qual ne fosse allora lo stato, presumesi che fosse buono.

Riguardo ai recipienti e vasi di fiori che servono d'ornamento al giardino, e de' banchi dal proprietario lasciativi nel dar la casa a pigione, Goupi fa una distinzione: egli dice che rapporto ai vasi di majolica, di getto o di ferro, ed alle casse di legno, allorchè questi vasi son rotti o deteriorati altrimenti che per vetustà, presumesi essere ciò accaduto per colpa dell' inquilino o della sua gente, e quindi esser egli tenuto a ripararli o sostituirne degli altri; ma che riguardo ai vasi di marmo, di pietra o di terra cotta, come delle panche di sasso, il deterioramento di tali cose potendo deriva-

re dall'intemperie dell'aria, l'inquilino non ne sia tenuto, a meno che il proprietario non provi che detti oggetti furono per violenza guasti o periti.

222. Non v'ha dubbio che la spazzatura de' cammini è a carico degl' inquilini, e che se il fuoco ad un cammin s'apprendesse per mancanza di spazzatura, e che colla sua violenza facendo crepare la canna, cagionasse un incendio, l'inquilino sarebbe tenuto al risarcimento di tutti i danni dall' incendio cagionati, a meno che non si fosse nella canna trovato un qualche legno; nel qual caso il difetto inerente alla costruzion del cammino avrebbe dato luogo all' incendio, e l'inquilino non ne sarebbe tenuto: ecco ciò che a questo proposito osserva il prelodato Goupi. Al contrario non è meno certo che lo spurgo delle latrine o secessi è un carico del locatore e non degl' inquilini. Quanto allo spurgo de' pozzi, Desgodets ne incarica gl' inquilini, perchè questi od i loro domestici, sia per negligenza, sia per colpa, lasciandovi cader delle pietre od altre cose che ne guastino l'acqua, danno occasione allo spurgo. Ma quando negli anni

di siccità, le acque rimanendosi al basso; è forza penetrare il tufo per farle sortire ciò dev' essere a carico del locatore. (Cod. civ., art. 1733.)

223. Allorchè due inquilini principali hanno ciascheduno in forza del lor contratto in comune una scala che mette all' appartamento di ognuno d' essi, Goupi decide che niuno debbà esser tenuto alle piccole riparazioni di questa scala, alle quali sarebbe tenuto quell'inquilino che fosse solo a servirsene, egualmente che le riparazioni de' vetri spezzati e de' quadrelli rotti. Goupi fonda il suo parere su di questo argomento: la ragione, dice egli, che fa addossare agl' inquilini il carico delle riparazioni locative, essendo fondata sulla presunzione che le stesse provengano dalla lor colpa, non debbon essi in tal caso esserne incaricati, dappoichè contandovisi due inquilini principali che hanno diritto alla scala comune, nè essendovi ragion di presumere che tali riparazioni provengano per colpa dell' uno anzichè per quella dell' altro, non si può quindi presumere che provengano per parte di alcuno di essi. Io non sono

dell'avviso di Goupi, e la mia risposta al suo ragionamento sul quale ei si fonda si è che la presunzione che le riparazioni locative derivino dalla colpa dell'inquilino, non è la causa prossima che obblighi l'inquilino a farle. Siffatta presunzione ha potuto dar luogo alla consuetudine che ve li ha assoggettati; ma stabilita una volta la consuetudine, la causa prossima dell'obbligazione che ogni inquilino contrae di fare le predette riparazioni si è che secondo la regola, *in contractibus tacite veniunt ea quae sunt moris et consuetudinis*, gl' inquilini si sono tacitamente assoggettati al peso delle riparazioni, cui la consuetudine porta che si assoggettino.

224. I conduttori de' fondi rustici rapporto ai caseggiati che occupano, sono tenuti alle piccole riparazioni, alle quali dicemmo esser tenuti i pigionanti delle cose. Desgodets li vuole soggetti al carico delle manutenzioni delle siepi e dello spurgo e cura de' fossi; ciò che sembrami equo allorchè è in uso di rinovar questo spurgo entro un tempo che non ecceda la durata

dell' affitto, poichè in questo caso esso fa parte della cultura del fondo.

225. Quanto alle riparazioni *locative*, alle quali gli affittuarj o inquilini delle diverse specie di stabili sono obbligati, convien riportarsi ai differenti usi de' luoghi, in cui son situati (1).

---

(1) Gli articoli 1754 e 1755 del Codice civile sono applicabili agli affitti di campagna rispetto alle riparazioni locative, poichè quanto alle ulteriori gli affitti rustici sono della stessa natura che gli urbani, cioè le pigioni di casa. Fu perciò, che il legislatore si è dispensato dal ripetere le disposizioni medesime nel paragrafo concernente le rustiche locazioni.

QUARTA PARTE

DI CIO' CHE CONCERNE L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO, E DE' DIRITTI CHE UN TAL CONTRATTO DA' AL LOCATORE ED AL CONDUTTORE.

CAPITOLO PRIMO.

De' diritti che competono ai locatori di case e poderi.

226. I locatori di case e poderi oltre l'azion personale *ex conducto*, che nasce dall'obbligo, che i conduttori contraggono verso i medesimi, e di cui abbiamo bastantemente trattato nel precedente capitolo, hanno parecchi altri diritti, che le leggi e le consuetudini hanno loro accordati; cioè, 1.° una specie di diritto di pegno sopra i frutti delle terre locate (Codice civ., art. 1767), e sopra i mobili inservienti al godimento ed all' abitazione delle case locate (Cod. civ., art. 1752), di che noi tratteremo

mo nel primo articolo di questa sezione; 2.° un diritto di prelazione ai creditori sopra i predetti effetti (Cod. civ., art. 2102); 3.° un azione vendicatoria (Cod. civ., art. 2102); 4.° varj altri diritti o di pignoramento o di esecuzione (Cod. civ., art. *ibid.*) secondo i diversi statuti. Noi tratteremo separatamente di tutti questi diritti ne' quattro articoli susseguenti.

Egli è pure un privilegio de' padroni di case e campagne che il pagamento de' fitti o pigioni che sono loro dovute non possa ad essi sospendersi da veruna moratoria o soprasessoria che potessero ottenere dal principe gli affittuarj o inquilini. *Parigi*, *art.* 111, Orleans, 424. Avvi un altro diritto particolare ai locatori de' fondi rustici, il quale consiste in ciò, che sebbene il debito di un affittuario di campagne sia in se puramente civile, non trae però seco l'arresto personale; anzi l'ordinanza del 1667, *tit.* 34, *art.* 7, ha proibito di stipulare l'arresto personale per que' debiti civili, che di loro natura ne portano; ciò nulla ostante la predetta ordinanza *all' art.* 7, permette

ai locatori di fondi rustici di stipulare sì fatto arresto negli affitti delle campagne.

Osservisi ancora che il conduttore o colono che vi si è assoggettato non è ammesso al beneficio di cessione. Louet e Brodeau, *L. C. art. ultim.* ne riferiscono varj decreti a ciò relativi.

Articolo I.

Del diritto di pegno che compete ai locatori sopra i frutti e su i mobili che servono a fornire le case.

§. I.

Qual' è l' origine di questo diritto.

227. Questo diritto trae la sua origine dalle leggi romane. Esse accordavano ai locatori de' beni rustici una ipoteca tacita sopra i frutti ch' erano nati al tempo dell' affittanza pei pagamenti de' fitti, e delle obbligazioni dell' affittuario risultanti dal contratto; *In praediis rusticis, fructus qui ibi nascuntur, tacite intelliguntur pignori esse domino fundi locati, etiamsi nominatim id*

non convenerit. L. 7, ff. in quib. caus. pign.

Le stesse leggi romane accordavano ai locatori di case un' ipoteca tacita sopra i mobili che l'inquilino vi aveva fatto introdurre, pei pagamenti delle pigioni, ed altri obblighi risultanti dall' affitto, *eo jure utimur ut quae in praedia urbana inducta illatave sunt, pignori esse credantur, quasi id tacite convenerit. L. 4, ff. d. t*

Esse accordavano questo diritto di tacita ipoteca non solo nelle locazioni delle case, vale a dire degli edifizj locati per servire all' abitazione dell' inquilino, ma parimenti negli affitti de' pubblici alberghi, magazzini, cortili, botteghe, cantine, ed altri simili fondi. *L. 3, 4, §. 1, ff. d. t.*

Ma non davano già veruna ipoteca ai locatori de' fondi rustici sopra i mobili o attrezzi di cui eran forniti que' fondi, mentre doveva ad essi bastare l'ipoteca loro accordata su i frutti nati nelle terre affittate. *D. L. 4.*

228. Gli statuti ad esempio delle leggi romane, hanno accordato ai locatori de' fondi una specie di diritto di pegno sopra i frutti, e sopra

i mobili. Quello di Parigi; *art.* 171, e quello d'Orleans *art.* 415, e 416, si estesero anche di più, mentre accordano ai locatori de' fondi rustici una specie di diritto di pegno, non solo su i frutti che vi nascono ma eziandio sopra i mobili, che gli affittuarj vi hanno portati, come lo hanno i locatori delle case urbane. (Cod. civ., art. 1766, 1767, e 2102).

Riguardo agli statuti che nulla disposero sopra di ciò si ritrova nel primo tomo del giornale delle udienze VIII, 25, un decreto del 22 novembre 1655, il quale ha deciso che i locatori de' beni rustici e mezzadrie non avessero un tal diritto che sopra i frutti, conformemente alle leggi romane, e non sopra i mobili, non dovendo lo statuto di Parigi che lo accorda, far legge su ciò fuori del suo territorio. Non pare veramente che un sì fatto decreto sia stato osservato, imperocchè lo stesso Basnage nel suo Trattato delle Ipoteche attesta essere un uso generale degli statuti di Francia, che il locatore de' fondi rustici abbia l'anzidetto diritto tanto su i frutti che sopra i mobili.

229. Ci resta a osservare una differenza

che avvi tra il nostro ed il romano diritto riguardo alla vendicatoria de'locatori su i frutti e su i mobili. Giusta le leggi romane, questa vendicatoria era un'ipoteca perfetta che il locator conservava, in qualunque mano passasse la cosa che vi era soggetta; ma nel nostro diritto quando i frutti ed i mobili vengono traslocati dal fondo o dalla casa in cui erano, e che il locatore ha mancato di sequestrarli nel breve termine che gli è accordato per ciò, e di cui parleremo in appresso, *all' art.* 3, il suo diritto svanisce. (Cod. civ. art. 2102).

Questa decisione ha luogo quand' anco l'affittuario o inquilino rimanesse proprietario delle predette cose; basta ch' esse sieno state rimosse dalla casa o podere, e che il locatore abbia omesso di ricercarle a cauzione, perchè egli non sia più ammesso a provare che i frutti altrove trasportati sien quelli che nacquero e si raccolsero nel di lui fondo affittato, e che i mobili sieno gli identici stati rimossi dalla appigionata sua casa.

Ciò dee aver luogo tanto più allora che tali cose non sono più in possesso dell' af-

fruttuario o inquilino, perchè da questi alienate, per quella regola generale che in Francia i mobili non vanno soggetti ad ipoteca.

§. II.

Come si acquista il predetto diritto; ed a chi lo si accorda.

230. Questo diritto s'acquista coll'investitura di affitto o pigione che fassi del fondo, quand' anco non si facesse che verbalmente.

231. Lo si accorda ai padroni di case e poderi, non nella qualità loro di padroni o proprietarj di questi fondi, ma in quella di locatori de' medesimi; ed è precisamente a tal qualità che questo ed altri diritti, di cui tratteremo ne' seguenti articoli, si trovano annessi. Per lo che non solo il proprietario che appigiona la casa di sua pertinenza, ma l'usufruttuario, il possessore che affitta la casa o il podere, di cui ha l'usufrutto od il possesso soltanto, gode di un simil diritto.

Il signore feudale che ha appresa feudalmente la casa o il podere del suo vassallo

sallo, o che gode della rendita annua per la sua ragion di retratto, ha il medesimo diritto sia ch' egli abbia fatto l'affitto, sia che lo abbia fatto il vassallo.

Convien dire la stessa cosa, riguardo allo statuto Orleanese, del feudatario che gode della rendita annua pel diritto di ricognizione.

Ma vi ha di più: un semplice locatario o inquilino che ha sublocata la casa o la possessione che teneva ad affitto, ha il medesimo diritto su i mobili del suo sublocatario, o su i frutti.

232. Un terzo che ha pagato il locatore di ciò che il conduttor gli doveva, succede all' anzidetto diritto per la ripetizione di quanto ha pagato pel conduttore, ed esercita a tale effetto tutti i diritti del locatore. (Cod. civ., art. 2102).

§. III.

A quali cose si estenda il predetto diritto.

233. Questo diritto si estende, come lo abbiamo già detto, a tutti i generi de' frutti che si raccolgono sulle terre del podere affittato, come le biade ed i grani di ogni specie, fieni, legna, vini, sidro, ec. (Cod. civ., art. 2102).

Codesti frutti mi sono obbligati non solo quando li raccoglie il principal conduttore; ma lo sono egualmente qualor li raccolgono i di lui subaffittuarj; imperocchè il mio conduttor principale non potè, subaffittando, privarmi di tal garanzia (Cod. civ., art. 1767).

234. I subaffitti che sono dovuti al mio conduttor principale, son come tanti frutti civili, e quindi al mio diritto soggetti; ma io debbo scegliere, o di pagarmi su i frutti dal subaffittuario percetti, ovvero sul subaffitto ch' ei deve; avvegnachè siccome non può essere debitore di subaffitto che in quanto ei percepisce i frutti de' fondi a lui sublocati, se io gli tolgo tai frutti in

forza del mio diritto, non vi ha più subaffitto, che sequestrare io possa a mia sicurezza.

235. Un tal diritto comprende del pari i mobili che servono all'uso e godimento delle case e campagne, non solo del principal conduttore, ma di quelli eziandio de' subaffittuarj, se ve ne sono; eccettochè quelli de' subaffittuarj non vi sono soggetti che sino alla concorrenza della pigione di quella parte di cosa che occupano, *in eam dumtaxat summam invecta mea et illata tenebuntur in quam (ego abconductor) cenaculum conduxi.* L. 11 §. 5, ff. *de pign. act.* (Cod. civ., art. 1753).

Lo statuto di Parigi ha seguita una tale disposizione di diritto nell' articolo 162. « Essendovi de' sublocatarj possono sequestrarsi i lor beni per le suddette pigioni » ed altri carichi dell'affitto, che per altro » saranno loro restituiti allorchè pagheranno le pigioni in proporzione della casa » che occupano ». Questa disposizione deve aver luogo negli statuti che non prescrivono diversamente su questa materia.

236. Basnage nel suo Trattato delle Ipo-

teche seguendo i principj di Bartolo relativamente al non essere i mobili del subaffittuario obbligati che sino alla concorrenza delle loro pigioni, conclude, che i mobili di colui al quale il locatario o inquilino diede l'abitazione gratuita d'una parte della casa, non sono obbligati al locatore, fuorchè rapporto alle piccole riparazioni del suo appartamento, alle quali è tenuto come un subaffittuario. Sì fatta decisione non mi sembra plausibile. Un padrone di casa che conta per la sicurezza delle sue pigioni su i mobili di cui vede la di lui casa fornita, sarebbe deluso, se tutta la casa od una gran parte d'essa fosse occupata da diversi inquilini i quali dicessero che il principal pigionante ha loro accordata un'abitazione gratuita. Equo mi sembra che i loro mobili sieno obbligati all'affitto in proporzion della parte da essi loro occupata.

237. Lo statuto Orleanese si è allontanato dalla disposizione del diritto romano. Esso assoggetta i mobili del subaffittuario parzial della casa al pagamento dell'intera pigione, e non della sola parte della casa che occupa, d'onde ne segue che v'assogget-

ta del pari anche i mobili di colui che avesse un'abitazione gratuita. Ecco i precisi termini della sua disposizione nell'articolo 408. « Il padrone di casa può esecutare tutti i mobili che trova in sua casa pel pagamento delle pigioni che gli sono dovute, ancorchè quegli a cui pregiudizio sarà fatta l'esecuzione non occupasse che una parte soltanto di quella casa ».

Lo stesso statuto in forza di questo articolo attribuisce al padrone di casa per le sue pigioni, un indefinito diritto su i mobili del subaffittuario il quale non occupa che una parte della casa, nè si limita punto a ciò che è dovuto per la porzione ch' egli occupa. Questo diritto è a dir vero eccedente, ed è particolare al predetto statuto.

238. Cotesta disposizione dello statuto Orleanese dà luogo alla seguente questione. Una casa è stata subaffittata separatamente a sei pigionanti. Tizio fra questi ha pagato quanto era dovuto al padrone della stessa, ed è stato surrogato ne' suoi diritti. Si domanda s' ei possa sequestrare i mobili di tutti gli altri subaffittuarj pel totale de' fitti

ch' egli ha pagati, confusa solamente la di lui parte, o per un sesto soltanto? Il motivo di dubitarne si è che Tizio esercita le ragioni del padrone di casa; d' onde sembra procedere che nella stessa guisa che il padrone di casa aveva il diritto di sequestrare i mobili di cadauno de' sublocatarj pel total de' suoi fitti, Tizio similmente che esercita gli stessi diritti, debba averlo del pari. Il motivo di decidere all' opposto si è che il padrone di casa non aveva il diritto di rifarsi su i mobili de' subaffittuarj per il totale se non se a patto di cedere ogni suo diritto. Tizio ch' è subentrato nelle ragioni del padrone di casa, e che non agisce che come *procurator in rem suam* del padrone medesimo, dee dunque cederle del pari ad ognuno di que' sublocatarj che pagasse il totale, ma questo subaffittuario che rimborserebbe Tizio di quanto ha pagato al padron della casa, subentrando egli stesso in tutte le ragioni del padrone di casa, avrà su i mobili di Tizio quel diritto medesimo che aveva lo stesso padrone, e con questo mezzo, dopo di avere pagato Tizio, l'obbligherà pure a suo tempo a re-

stituirgli, ciò che per lui avrà sborsato. Affin di evitare questo circolo di diritti e di azioni fa d' uopo decidere che il subaffittuario il quale ha pagato il totale de' fitti non possa rifarsi su i mobili dei subaffittuarj che per la quota individuale di ognuno di essi.

Se talun de' medesimi non avesse di che soddisfare alla rispettiva sua quota, una tale caducità dovria ripartirsi fra tutti gli altri.

239. Osservisi che il summentovato articolo dello statuto Orleanese devesi intendere de' subaffittuarj, non già del principale inquilino, a cui il padrone avesse separatamente affittata una parte della sua casa. È manifesto che i mobili di qnesto principale locatario d' una parte della casa non ponno essere obbligati che alla pigione di questa sola parte; imperocchè quando un padrone appigiona separatamente diverse parti della sua casa a diverse persone, divengono allora altrettanti affitti separati quante sono le diverse parti affittate.

240. Lalande pretende altresì che questa disposizione dello statuto Orleanese non debbasi intendere del subaffittuario, il di

cui subaffitto fosse stato espressamente approvato dal proprietario; ma la sua decisione non sembrami giusta; perciocchè nessuno presumesi rinunciar facilmente a' suoi proprj diritti. Il fatto da cui vorrebbesi indurre sì fatta rinuncia deve esser tale che non possa apparire essere stata fatta per altro motivo. Ora ciò non può dirsi nel caso presente; imperciocchè il proprietario che acconsente al subaffitto, può acconsentirvi solo ad oggetto di dichiarare che per un tale consenso ei riconosce il subaffittuario come persona ammissibile, alla quale farsi potea il subaffitto, e non già per rinunciare al suo privilegio, ed al diritto che egli ha su quanto ammobiglia la di lui casa.

Se il proprietario avesse espressamente esentuato il principale inquilino dall' obbligo del fitto corrispondente alla parte subaffittata, e che avesse accettato il subaffittuario per suo inquilino, in tal caso non vi sarebbe alcun dubbio, che i mobili di questo sublocatario non risponderebbero che della sua pigione, e non già di quella del primo locatario o inquilino; avvegnachè il

proprietario in virtù di tale esenzione forma di questo subaffittuario un principal inquilino, e della sublocazione un separato affitto di questa parte di casa.

241. Questo diritto che i nostri statuti accordano ai locatarj di case o campagne, comprende non solo i mobili che appartengono agli affittuarj o inquilini e subaffittuarj, ma quelli eziandio che appartengono a terze persone, allorchè queste espressamente o tacitamente acconsentono, che i loro mobili occupino e forniscano la casa o il podere.

Per esempio, se un tappezziere ha dato a nolo de' mobili al mio inquilino per addobbare la casa ch' io gli ho affittata, i mobili del tappezziere, quantunque non appartengano al mio inquilino, saranno obbligati alle mie pigioni, e a tutte le obbligazioni del fitto, precisamente come se appartenessero al mio locatario, ed in conseguenza se io li assoggettassi a sequestro, il tappezziere non potrebbe opporvi la sua proprietà su que' mobili.

Una simile decisione è fondata 1.° sul testo del nostro statuto d'Orleans, in cui è detto, *art.* 408, che il padrone di casa

può far atti esecutoriali sopra tutti i mobili che ritrova in sua casa senza distinguere se appartengano o no al suo locatario; e nell' *articolo* 146, vi è detto, che se un creditore, *fuorchè di pigioni di casa,* di arretrati di rendite fondiarie, o di case, fa sequestrare alcuni beni mobili ch' egli crede appartenere al suo debitore, e che un terzo opponente sostenga appartenergli i beni medesimi, vi sarà abilitato. Dunque *a contrariis* quando un creditore di pigioni di casa o di fitti rustici sequestra le cose che trovansi nella sua casa o podere, quegli che pretende essere il proprietario non è ammesso a reclamarle; dunque sono obbligate alle pigioni od agli affitti.

2.° La nostra decisione è fondata sull'uso costante che ha dato una simile interpretazione a sì fatte disposizioni statutarie.

Gli statuti, a quello che pare da un gran numero di loro disposizioni, essendo stati sommamente solleciti a procurare la sicurezza del pagamento de' fitti e pigioni in cui consiste la rendita principale de' cittadini, e da cui dipende il sostegno delle loro famiglie avrebbero mancato in certo

modo di preveggenza, se non avessero assoggettato ai diritti de' padroni di case e campagne tutti i mobili che in esse si trovano; poichè senza di ciò un padrone di casa sarebbe tutti i giorni esposto a perdere i suoi fitti. Quand' esso appigiona la di lui casa non conosce ordinariamente le finanze del suo inquilino; non può contare per sua sicurezza che su i mobili, che questi ha fatto introdurre in sua casa, nè può tampoco sapere se veramente appartengano o no allo stesso inquilino. Egli è quindi necessario per sua garanzia, che tai mobili gli sieno obbligati, appartengano o no al suo inquilino.

Si sosterrà forse essere cosa ripugnante ai principj del diritto, ed eziandio alla natura stessa delle cose che i mobili che non appartengono all'inquilino sieno obbligati, avvegnachè i mobili che forniscono una casa non sono obbligati che in quanto si reputa che l'inquilino li abbia tacitamente obbligati, ma egli non può obbligare le cose che punto non gli appartengono: *res aliena pignori dari non potest.* L. 6 Cod. *si alien.* Niuno può conferire ad altri un diritto so-

pra una cosa in cui egli stesso non ne ha veruno, secondo la regola, *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet.* L. 54 ff. *de reg. jur.* Rispondesi, che non si può veramente obbligare la cosa d' altri senza il consenso di quegli, a cui essa appartiene; ma bensì la si può obbligare col di lui consentimento: *aliena res pignori dari potest voluntate domini.* L. 20, *de pign. act.* Ora colui che dà a prestito o a nolo de' mobili al mio inquilino, o che per qualche altra ragione li colloca presso di lui, coll' approvare che questi mobili guarniscano la mia casa, è già creduto assentire ch' essi sieno obbligati agli affitti perchè sa o saper deve che tutto ciò che occupa una casa risponde della pigione, e di tutte le altre obbligazioni dell' affittanza.

242. Questa decisione ha luogo quand' anco colui che ha dato a prestito o a nolo de' mobili al mio inquilino, coll' atto che racchiude questo prestito o nolo, atto senza mia saputa passato, avesse espressamente protestato che non intendeva di acconsentire che questi mobili mi fossero obbligati; conciossiachè quest' atto senza mia saputa

passato, non può recarmi verun pregiudizio.

E' vero che *subtili jure* tai mobili non mi sono punto obbligati, non potendosi in questo caso presumere il consenso del proprietario, ma questi avendomi indotto in errore mediante quest'atto, me insciente, passato, è tenuto verso di me, *actione de dolo in id quanti mea interest non esse deceptum*. Ora tai danni e interessi consistono nel poter io indennizzarmi sopra que' mobili come se mi fossero veracemente obbligati, e come mi si era data occasione di crederlo.

243. Dai principj che noi abbiamo stabiliti ne segue che affinchè i mobili che non appartengono all'inquilino sieno obbligati alle pigioni, è mestieri che il proprietario de' medesimi abbia voluto od almeno assentito che s'introducessero ed allogassero nella casa locata. Se vi fossero stati introdotti senza la volontà del proprietario, il locatore in tal caso non può avere veruna legittima pretensione sopra gli stessi, non essendovi alcuna ragione su cui possa fondarla, ed essere quindi ammesso per so-

stenerla. Per lo che se, per esempio, si fossero trafugati a taluno de' mobili, e che il ladro o colui che li ha comperati dal ladro ne avesse guarnita la casa ch'io gli ho appigionata, io non potrei contestarne il ladroneccio de' medesimi al proprietario, qualora egli provasse che detti mobili gli sono stati rubati, e riconoscer facesseli di sua pertinenza; conciossiachè mai dirsi possa che di sua volontà sien'essi stati in mia casa introdotti (1).

244. Se taluno vende de' mobili al mio inquilino senza termine o giorno prefisso, e che colla speranza di ricevere il suo danaro contante, ei li lascia asportare e tradur nella casa del mio inquilino, potrei io

(1) L'articolo 2102 del Codice civile ha adottate le disposizioni del diritto statutario, e l'opinione di M. Pothier dee tuttavia rispettarsi. La nuova legge si serve di queste espressioni: *sul valore di tutto ciò che guarnisce la casa*, art. 2102; e di quell'altre nello stesso articolo: *il proprietario può sequestrare i mobili che forniscono la di lui casa.* Dal che deriva, che tutti i mobili indistintamente addobbanti la casa, od inservienti alla possessione affittata sono obbligati alle ragioni del proprietario locatore.

pretendere che mi fossero questi obbligati, ed impedire così, ch' egli non li rivendicasse in appresso per non esserne stato pagato? Io dico di no; poichè presumendosi che il venditore abbia venduto senza prefigger termine ed a contanti e per conseguenza non aver egli voluto dispossessarsi della cosa se non quando fosse effettivamente pagato, non si può dire, ch'egli abbia acconsentito che la medesima fosse a miei fitti obbligata.

Ma se lo stesso tardato avesse lunga pezza a richiedermi la di lui cosa in difetto di pagamento, risulterebbe da un tal ritardo la presunzione ch' egli avesse voluto abbandonarsi alla buona fede del locatore, e quindi trasferirgliene la proprietà; nel qual caso niuno può dubitare che detta cosa non soggiaccia alla garanzia de' miei fitti, giacchè il mio inquilino n'è addivenuto il proprietario (1).

(1) Nel caso di concorrenza del privilegio del proprietario e di quello del compratore cessa ogni difficoltà: il proprietario ha la prelazione. (Cod. civ. art. 2102)

Nondimeno e' pare giusto di fare la distinzione

245. Affinchè i mobili soggiacciano al diritto di garanzia pegli affitti, che la consuetudine accorda ai locatori, fa d'uopo che forniscano e addobbino la casa o possessione affittata. Ora quai sono i mobili, che si ritengono guarnire un fondo rustico od addobbare una casa civile? Son quelli che appajono esservi permanentemente introdotti, o per esservi adoperati, ovvero per guarnire ed addobbare la casa; ciò che è deciso dalla legge 7, §. 1, ff *in quib. caus. pign. tacit. Videndum ne non omnia illata vel conducta, sed ea sola quae, ut ibi sint, illata fuerint, pignori sint; quod magis est.*

Le cose che trovansi in una casa non per

già stabilito. Il venditor che reclama entro il periodo di otto giorni dee avere la preferenza sopra del proprietario; imperocchè allora il primo non avrebbe mai acconsentito, che la sua cosa addivenisse pegno del proprietario, e la legge non può autorizzare quest' ultimo a profittare d' una specie di laroneccio. Quanto al venditore che più tardi reclama, non può lagnarsi che della sua negligenza. Vedi l'articolo 2102 del Codice civile.

per restarvi, nè per guarnirla, ma sol di passaggio, non possono ritenersi per quelle che la forniscono e addobbano nè sono punto al locatore obbligate.

Ciò dee principalmente aver luogo rapporto a quelle cose che non appartengono al locatore. Secondo questi principj gli effetti de' viaggiatori introdotti in un pubblico albergo non sono punto obbligati alle pigioni del medesimo, nè possono in conseguenza soggiacere a sequestro per parte del locator proprietario; avvegnachè dirsi non possa che quegli effetti forniscano o addobbino lo stesso albergo, non ritrovandovisi che di passaggio, e precariamente.

Per la stessa ragione, le biancherie che consegnansi ad una lavandaja per ripulirle, i panni e le stoffe che dannosi ad un sarte per farne degli abiti, gli orologi che affidansi ad un orologiaro per accomodarli, i libri che si rimettono ad un legatore per legarli, ed altre simili cose non si reputano fornire le case delle predette persone, nè rispondono in alcun modo delle pigioni.

246. Similmente se qualcheduno avesse dati al mio inquilino alcuni mobili in de-

posito o in pegno, essi quantunque esistenti nella mia casa, ma però chiusi e non apparenti, non soggiacciono alla garanzia de' miei fitti; giacchè dirsi non possa che siano in mia casa per rimanervi, essendo obbligato il mio inquilino a restituirli a colui che li ha depositati tostochè li ricerca, od al suo debitore, che glie l'ha dati in pegno, al momento che paghi. D'altronde io non devo contare a garanzia de' miei fitti su quegli effetti che non sono apparenti, perchè il mio inquiliuo che ne avea la custodia e non l'uso, dovevali tenere rinchiusi (1).

Ma se i mobili affidati in deposito o in pegno al mio inquilino fossero di tal natura da essere posti in vista, e fornire una casa, allora sarebbero soggetti a rispondere de' miei fitti; altrimenti non sapendo a qual titolo l'inquilino mio li ritenga, e con-

(1) Il legislatore ha preveduta una tale difficoltà nel far uso di queste espressioni: *i mobili che forniscono ec.* (Cod. civ. art. 2102) è manifesto ch' egli intende con ciò tutti i mobili, che il proprietario può verosimilmente riguardare come appartenenti al suo inquiliuo.

tando su d' essi perchè visibilmente forniscono la mia casa, io sarei indotto in errore. Si può dire in tal caso che chi li ha dati in deposito o in pegno al mio inquilino acconsentendo che i medesimi fossero in mia casa introdotti, e che la guarnissero, ha tacitamente e virtualmente acconsentito che soggiacessero alla garanzia de' miei fitti.

247. Non si può dire lo stesso nel caso di un deposito necessario. Così, se all' occasion di un incendio un vicino facesse asportar nella casa del mio inquilino i suoi mobili onde preservarli dalle fiamme; non si potrebbe in tal caso supporre ch' egli abbia acconsentito che detti mobili servissero a fornir la mia casa, e rispondessero quindi della pigione, a meno che non ve li avesse lasciati lungo tempo dopo cessato il pericolo.

248. Rapporto ai mobili che appartengono ai locatarj o sublocatarj, essi sono obbligati del pari tanto se sono in vista quanto se sono effetti rinchiusi, come bijouterie ed altre cose consimili, bastando che si trovino in mia casa per rimanervi, cioè che

non vi sian di passaggio, e colla destinazione d'essere trasportati in altro luogo.

249. Quantunque le mercanzie non si annoverino tra le mobiglia d'una casa, perchè destinate alla vendita, nè debbano quindi rimanervi gran pezza, pure esse soggiacciono a garanzia dell'affitto; avvegnachè il diritto del locatore si estenda sopra tutti gli effetti che ogni parte forniscono della sua casa, secondo il genere di fornimento adattato alla parte rispettiva della medesima. Quindi il locatario o inquilino avendo convertita in una bottega o in un fondaco una parte della casa locatagli, ammobigliandola come fondaco e come bottega, gli effetti che guarniscono questa parte di casa ridotta a fondaco od a bottega, debbono essere obbligati al locatore, e per conseguenza le merci che sono il naturale corredo d'una bottega e d'un fondaco.

250. Fu richiesto se il locatore potesse esercitare il suo diritto di pegno sul danaro contante che si trovasse nell'appigionata sua casa. Anzanet sostiene vivamente la negativa, perchè questo danaro non essendo destinato a rimanere in casa, ma ad essere

peso al di fuori, non si può dire esser desso una cosa che fornisca la casa.

251. Riguardo a' crediti od obblighi in iscritto che si trovano in casa, egli è evidente che questi non fanno parte delle cose che in essa si trovano, e che rispondono delle pigioni; conciossiachè codesti obblighi o pagherò sono semplici documenti che servono a provare l'esistenza de' crediti, nè sono già i crediti stessi. I crediti sono cose incorporali, *quae in solo jure consistunt*, e che per conseguenza non sono in alcun luogo, *nullo circumscribuntur loco*; non si può dunque contarli tra le cose che si ritrovano nella casa e che rispondono delle pigioni.

Articolo II.

Del diritto di prelazione che compete al padrone di case o poderi.

252. I locatori di case e campagne hanno il diritto d' essere preferiti ne' crediti risultanti dall' affittanza agli altri creditori del loro affittuario o inquilino sopra i frut-

ti e su i mobili che guarniscono la possessione o la casa (Cod. civ., art. 2102).

Codesto diritto di prelazione ha luogo anche in quelle provincie nelle quali i mobili soggiacciono ad ipoteca sopra i creditori ipotecarj anteriori all' affitto, siccome lo afferma Basnage nel suo Trattato delle Ipoteche.

La ragione si è che l'ipoteca di cui i mobili son suscettibili in quelle provincie non dura che quanto questi rimangono in possesso del debitore, giusta la regola generale del diritto francese, che *i mobili non traggono seco ipoteca*. D' onde segue che un creditore che li ha in pegno, è preferito ai creditori anteriori, perchè il pegno ne ha come dispossessato il debitore. Ora il padrone di casa o di campagna ha come in pegno i mobili che sono in sua casa, da cui l'inquilino non può farli sortire a suo pregiudizio, e quindi egli dev' essere preferito agli altri creditori (Cod. civ. art. 2102).

253. Secondo gli atti di notorietà del tribunale denominato del castelletto di Pa-

gi de' 7 febbrajo 1688, 24 marzo 1702, e 19 settembre 1716, s' introduce rapporto a questa preferenza una distinzione tra gli affitti davanti notaro e quelli che si sono fatti per scrittura privata o verbalmente. Quando il locatore ha un contratto d' affitto stipulato davanti notaro, egli è preferito ai creditori del suo affittuario o inquilino generalmente per tutte le obbligazioni risultanti dal predetto contratto, e per conseguenza per tutte le rate scadute, e da scadere fino allo spirar dell' affitto. Ma quando l'affitto non è che verbale, ovvero fatto per scrittura privata, il locatore non ha preferenza che per tre termini o rate scadute, e per la corrente.

Denisart nella sua nota all' atto di notorietà del 24 marzo 1702 osserva che quando l'affitto fatto per iscrittura privata viene riconosciuto in giudizio prima del sequestro de' mobili dell'inquilino fatto da qualcheduno de' suoi creditori, dà al locatore la stessa preferenza come se fosse fatto davanti notaro.

Lalande nel suo commentario sull' articolo 421 dello statuto d'Orleans aveva fatta

una simile distinzione tra gli affitti passati davanti notaro e quelli per iscrittura privata; ma questo autore era nella pratica poco istrutto. Egli è certo che la sua distinzione non è punto osservata nella nostra provincia. Può esserne la ragione, che i fitti soliti a farsi dai particolari in Orleans delle rispettive lor case, si fanno tutti per scrittura privata, e che non si è creduto necessario di prender ivi le stesse precauzioni contro le frodi, che si prendono comunemente a Parigi ove son esse assai più frequenti. Ciò fu deciso da una sentenza del balliaggio d'Orleans nel 1707. Si è aggiudicata in virtù della stessa ai Gesuiti padroni di certi stabili la preferenza per otto anni di fitto contro i creditori del signore Bonquin, sebbene i Gesuiti non avessero a produrre veruna scrittura d'affitto. Ciò viene riferito in una nota manoscritta del fu sig. de Manthelon, che avea presieduto a quel giudizio. Lo stesso aggiugne che la sentenza fu confermata con decreto del mese di luglio 1708. Noi vediam tuttodì accordarsi la prelazione ai padroni di case per tutti gli anni che rimangono del loro

affitto, ancorchè fatto per scrittura privata; nè ho mai veduto che i creditori sieno stati d'avviso di rivocare in dubbio una tal prelazione. È vero che lo statuto d'Orleans restringe a tre termini o rate scadute e a due da scadere il diritto di esecutare che accorda ai padroni di casa, com' anco l'azione persecutoria; ma la sua decisione non deve estendersi al diritto di prelazione, il quale è ben differente.

254. Si domanda se il padrone di un fondo rustico sia preferito per le anticipazioni da lui fatte al suo affituario affine di far coltivare la sua possessione. Quì bisogna distinguere: se queste anticipazioni sono state fatte in virtù della stessa affittanza, il dovere di restituirle facendo parte degli obblighi dello stesso contratto, non vi ha dubbio che il padrone del fondo deve essere preferito secondo il principio che gli accorda la prelazione per tutte le obbligazioni del fitto. Ma insorge difficoltà qualora le anticipazioni sieno state fatte dopo l'affitto, imperocchè il credito di simili anticipazioni nasce da un contratto di prestito separato e distinto da quello di affit-

to, e che non ne fa parte. Pare con tuttociò che l'uso abbia esteso a questo credito le ragioni e i diritti dei proprietarj de'fondi rustici, specialmente allorchè tali anticipazioni si sono fatte in grani od altre specie consimili, e che dubitar non si possa essere state fatte per la coltivazione di detto fondo; imperciocchè il proprietario essendo stato obbligato a farle per questo oggetto, milita la stessa la ragione che vale per l'affittanza (1).

255. Codesta regola, che il padrone di casa sia preferito nel credito delle sue pigioni, soffre eccezione riguardo alle pubbliche imposte; imperciocchè giusta i regolamenti sulle pubbliche imposte e a senso della dichiarazione del 22 agosto 1565, non che dell'editto del mese d'agosto 1669 il padrone di casa non è preferito all'esazion dell'imposta dovuta dal suo locatario,

(1) A senso dell'articolo 524 del Codice civile, queste sorta di anticipazioni in grani, vini, bestiami ec., si ritengono far parte dell'immobile; una tale finzione deriva dal favore che la legge ha voluto accordare al proprietario.

che per sei mesi di pigione, ed il padrone de' fondi rustici, che per un anno di fitto. Del resto il credito riguardante l'imposta non esclude il locatore dal soprappiù che rispetto ai mobili appartenenti all' affittuario o inquilino; imperocchè il re non avendo diritto di farsi pagare che sopra gli effetti, i quali appartengono al suo debitore, nulla ci può pretendere, nè per conseguenza escludere il locatore su gli altri effetti che senza appartenere all' affittuario o inquilino forniscono la casa o il podere.

256. Hannovi certi crediti che son preferiti al padrone di casa o di campagna. Tal' è in primo luogo il credito delle spese giudiziarie che si fanno per la causa comune de' creditori (Cod. civ., art. 2101); le spese funerarie, *intra justum modum* che regolarsi debbono a norma della condizion del defunto. Giusta un atto di notorietà del castelletto di Parigi del 4 agosto 1652, debbonsi ridurre alla somma di venti lire; ma non si è sempre osservata cotal riduzione (Cod. civ. art. 2101).

Basnage nel suo Trattato delle Ipoteche mette il credito de' medici, chirurgi, spe-

ziali rapporto all'ultima malattia del defunto, nella medesima classe delle spese funerarie, e quindi avanti il credito del padrone di casa o di campagna. Duplessis, riguardo a Parigi, editto del 1699, le pospone (Cod. civ. art. 2101).

I mietitori son preferiti ai padroni del fondo sopra i grani che hanno raccolti nell' ultima messe; i vendemmiatori sopra le uve raccolte. Ad Orleans i famigli sono egualmente a lui preferiti sui grani in contemplazion de' servigi ch' essi hanno reso pel corso di quattro mesi, contando da s. Giovanni fino ad Ogni Santi, quali sono loro pagati in regola di mezz' annata a motivo del maggiore travaglio. (Cod. civ., art. 2101.)

In alcune provincie, come nel Dunois, parimenti si accorda un privilegio sui frutti in precedenza al padrone di casa, ai falegnami e ferraj maniscalchi, per le somministrazioni da essi fatte entro l'anno, come per aver servito a far coltivare la terra. Nella provincia orleanese essi non han privilegio.

Quegli che ha venduti dei cavalli per far lavorare il podere, e quegli che somminis-

strò le sementi, non hanno privilegio sopra il padrone del fondo, se da lui non ottengono il consenso di prelazione.

Articolo III.

Dell' azione persecutoria che ha il locatore su i mobili soggetti alla sua ipoteca.

257. Secondo il diritto romano, i mobili che fossero stati una volta introdotti nella casa locata, conservavano l'ipoteca che avevan contratta, sebbene venissero successivamente rimossi, od anco alienati. Il pretore accordava al locatore per l'esercizio di tale ipoteca un'azione che appellavasi *azione serviana*: codesta azione, comechè pretoriana, era della classe di quelle che si chiamavan *perpetue*, ed avea luogo contro chiunque possedeva le cose soggette a siffatta ipoteca.

Sebbene per diritto francese li mobili non traggano seco ipoteca, pure si è conservato ai locatori di case e poderi il diritto di perseguire i mobili che loro sono obbligati.

Parecchi statuti ne contengono disposi-

zioni analoghe: per esempio quello d'Anxerre, *tit.* 5, *art.* 129, dice: « I mobili non » soggiacciono ad ipoteca, fuorchè per le » pigioni di casa. »

Ma il locatore dee esercitare questo diritto od azione persecutoria in un termine corto dacchè i mobili sono stati asportati fuori della casa o podere, altrimenti il diritto che avea l'inquilino sui detti mobili rimane estinto; ed è in ciò che il diritto francese differisce dal diritto romano. (Cod. civ., art. 2102.)

Quanto al tempo in cui il locatore dee esercitare questo suo diritto od azione persecutoria, *jus persequendi rem*, *actionem persecutoriam rei* sui mobili asportati dalla sua casa o podere, convien seguire gli usi de' differenti luoghi. Secondo quello della nostra provincia, al locator d'una casa concedesi il termine di giorni otto per seguire i mobili asportati, e di quaranta al locator d'un podere.

258. Siffatto diritto *actio persecutoria rei* può essere in due modi esercito, o in via di sequestro, o in via d'azione.

Gli articoli 415 e 416 del nostro statuto

d' Orleans stabiliscono il primo. L' articolo 415 dice: « Il padrone di casa o di rendita » fondiaria ha la facoltà di perseguire i be- » ni asportati dalla sua casa, e può tanto da » se, che per mezzo del suo procuratore » od agente (chiamato però ad assistervi un » messo del tribunale) *prendere*, *sequestrare* » e *levare* con atto esecutivo a cauzione di » ciò che gli è dovuto per tre termini o » rate scadute e due da scadere per guar- » nire la casa. »

L' articolo 416 dice : « e relativamente » alle case, affittanze, o carichi fondiarj, » il padrone può perseguire i beni asportati » dalla sua casa pel pagamento di tre an- » nate scadute, e per garanzia d'un' annata » avvenire. »

La via d'azione è stabilita dall'articolo 419. « Se l'inquilino, affittuario o tutt'al- » tri che il padrone di casa o di rendita » fondiaria asportasse i beni esistenti nella » casa appigionata senza il consenso del » locatore, il locatore può pretendere dall' » inquilino che ve li rimetta per sicurezza » delle tre ultime rate di fitto, se ne ha la ragio- » ne, e può inoltre costringer detto inquilino

» a fornire la casa per un altr' anno »
(Cod. civ., art. 2012.)

259. Queste disposizioni del nostro statuto non prefiggono il tempo entro il quale una tale azione persecutoria può esercitarsi tanto in via di sequestro, che in via d'azione; ma come dicemmo, l'uso almen la restringe ad otto giorni per le case civili, ed a quaranta per le rustiche locazioni

Nulladimeno avvi un caso in cui può il locatore esercirla anche dopo un tal tempo; ed è quando gli effetti inservienti alla casa o podere fossero stati asportati da un creditore dell'affittuario o inquilino che li avesse sequestrati in suo nome. In tal caso il locatore è ammissibile, anche dopo spirati i giorni otto o quaranta, ad opporsi al sequestro, a domandarne il rilascio ed il ritorno nella sua casa de' mobili sequestrati, qualora il creditor sequestrante non preferisca assumere il carico di tutte le obbligazioni del fitto, pagargli le pigioni od affitti scaduti, e dargli cauzione pel soprappiù. La ragione di questa decisione si è che la mano della giustizia dalla quale

vengon

vengon levati gli effetti, conserva i diritti di tutti i creditori, e per conseguenza anche quello del locatore.

260. Il padrone di casa o podere può, secondo l'articolo 415, sequestrare i mobili asportati dalla sua casa, sia che si trovino ancora in possesso del locatario che li ha trasportati altrove, sia che si trovino in quella d'un terzo, verso cui l'inquilino ne avesse disposto; ma egli ha d'uopo in tal caso della permissione del giudice per sequestrarli nella casa di questo terzo ove fossero stati trasportati; imperocchè, giusta l'art. 455, nessuno può entrare in casa d'altri per farne asportare i beni ivi esistenti senza autorizzazione del giudice.

261. Può il locatore durante il tempo prescritto perseguire mediante sequestro o in via di azione, i mobili asportati dalla sua casa o podere, eziandio contro un compratore di buona fede, o contro un creditore che li avesse ricevuti di buona fede sia in pagamento, sia in pegno; avvegnachè tali mobili avendo contratto una specie d'ipoteca allorchè sono stati introdotti nella casa o podere, e quindi l'affittuario o in-

quilino non possedendoli più da qua momento che col carico di questa specie d'ipoteca, non poteva trasferirli ad un altro esenti da questo peso, perchè nessuno non può trasferire ad un altro maggior diritto in una cosa di quello che ha egli stesso. Tale è il parere di Dumoulin nella sua nota sull'articolo 125 del Borbonese; *etiam emptoribus bonae fidei modo infra breve tempus*; e tale è l'uso contro il parer di Lalande.

262. Quindi ne nasce che se l'inquilino d'una casa allo spirar dell'affitto, e senza saputa del locatore, verso cui è debitore delle pigioni ed altri obblighi del suo contratto, trasportasse i suoi effetti in un'altra casa da lui presa ad affitto, il primo locatore ha diritto di perseguirli nell'altra casa, e dev'essere preferito al nuovo locatore, e non già venire con questi in concorrenza, come male a proposito afferma Lalande, poichè fino a tanto che l'ipoteca di questi mobili verso il primo locatore contratta non è tolta, essi non possono divenire obbligati verso il secondo locatore in pregiudizio del primo.

263. Quest' azione perseeutoria ha luogo pur anco contro il proprietario de' mobili dalla casa asportati, quantunque dati a prestito o a nolo, perciocchè noi abbiamo superiormente veduto esser questi obbligati al locatore; d'onde ne segue ch'egli dee avere il diritto di perseguirli anche contro del proprietario.

264. Alloraquando non apparisce che il detentore contro cui il locatore esercita quest'azione persecutoria, abbia avuta cognizione che i mobili reclamati dal locatore occupassero la di lui casa, il locatore è obbligato di farli riconoscere a sue spese, che può ripetere contro del suo inquilino.

265. Parecchie sono le prescrizioni che possono opporsi al locatore da terze persone contro la ricerca ch' ei fa de' mobili asportati dalla sua casa o podere.

La prima è quando il locatore ha in qualche modo acconsentito al trasporto anche tacitamente; poichè allora non è più ammissibile a perseguirli.

La seconda è quando il locatore ha lasciato scorrere il tempo.

La terza quando i mobili dalla casa asportati sono stati poscia venduti su qualche mercato; imperciocchè il favor del commercio ha fatto stabilire che coloro che comprassero in una fiera o sopra un pubblico mercato acquistassero con sicurezza, e fossero al coperto da ogni ricerca per parte di tutti quelli che vantassero qualche diritto sulle cose per tal modo vendute. Simili vendite hanno, rapporto ai mobili, lo stesso effetto che le vendite degl' immobili per decreto.

266. Convien dire lo stesso, ma con più di ragione riguardo alle vendite giudiziali fatte da un commesso ad un pubblico incanto. Per lo che se il creditore del mio inquilino ha sequestrato gli effetti ch' erano nella mia casa, e li ha fatti vendere senza ch' io mi sia opposto; o se dopo la morte di questo inquilino, i di lui eredi li avessero fatti vendere eglino stessi all' incanto senza mia opposizione, io non potrei perseguirli contro coloro che ne fossero divenuti aggiudicatarj.

267. Tocca a colui che allega simili prescrizioni a provarle, secondo la regola, *reus*

excipiendo fit actor. Per conseguenza se il locatore di una casa promove un' istanza contro taluno in punto di ritorno di mobili i quali esistevano nella mia casa; se consta che questi mobili occupassero effettivamente la mia casa, toccherà al reo convenuto che allegherà qualcheduna di dette prescrizioni a giustificare, o che il locatore abbia acconsentito al trasporto, o che il tempo accordatogli per ricercarli è spirato, ovvero che siano stati venduti all' incanto, o in una fiera, o sopra un pubblico mercato.

268. Rimane ad osservare che lo spirito de' nostri statuti, accordando l' azione persecutoria al locatore, non è già di togliere all' inquilino ogni disposizione de' mobili ch' egli ha portati nella casa locatagli; ma solamente quando attentasse alla sicurezza del locatore per le sue pigioni, ed altre obbligazioni del fitto (1).

Per siffatta ragione lo statuto d' Orleans, art. 415, dice: che il padrone di casa può

---

(1) L' inquilino può disporre di tutti gli altri mobili ad eccezione di quelli che bastano a guarnire la casa. Vedi l' articolo 1752 del Codice civile.

perseguire i mobili asportati dalla sua casa per tre rate scadute e due da scadere; e l'art. 416 dice: che il padrone de' fondi rustici può perseguire pel pagamento di tre annate scadute, e per fornimento di un anno a scadere.

L'inquilino può quindi liberamente disporre degli effetti che tiene nella casa o podere da lui preso ad affitto, ed il locatore non può perseguirli nè pretenderne il ritorno, purchè tanti ne restino nella casa o podere, che bastino ad assicurare il locatore delle sue pigioni od affitti. (Cod. civ., art. 1752.)

269. Sebbene il locatore non possa impedire che il suo inquilino disponga degli effetti esistenti in sua casa, purchè ve ne restino tanti da bastantemente rispondere di tre termini o rate scadute, e di due da scadere, con tutto ciò se un creditore dell'inquilino sequestrasse i mobili, il locatore avrebbe diritto di opporsi all'asporto, ed a domandare la liberazion del sequestro, se però il sequestrante non preferisca incaricarsi di tutte le obbligazioni del fitto tanto per il passato che per l'avvenire, e darne

catizione. Non basterebbe già al sequestrante di pagare ciò che è scaduto, ed offrire di lasciare in casa quanto bastasse a rispondere di due rate avvenire. (Cod. civ, art. 2102.)

Articolo IV.

Del diritto di esecuzione, che lo statuto d' Orleans accorda al locatore, e del diritto di pegno che accorda lo statuto Parigi.

270. L' esecuzione è il sequestro che fa un creditore mediante l'intervento di un pubblico messo, sui mobili del suo debitore, per cui li pone sotto la mano della giustizia in custodia d' una o più persone onde venderli successivamente all' incanto.

Regolarmente un creditore non può fare questa esecuzione se non che a pregiudizio del debitore che gli è obbligato *ex sua propria persona* in virtù d' un obbligo inchiuso in un atto passato davanti notajo, o d' una condanna contenuta in una sentenza pronunciata contro di lui, e che non è per appello sospesa.

Quantunque l' erede del mio debitore ac-

cettando l' eredità divenga egli stesso mio debitore, non posso tuttavia sequestrare i suoi mobili; conciossiachè egli è bensì mio debitore, ma non lo è già *ex propria persona, sed haereditario nomine.* Egli non lo è in forza d'un titolo esecutorio, vale a dire d'un atto passato davanti notaro, con cui siasi egli stesso obbligato, o d'una sentenza per la quale egli sia stato condannato. Quindi è mestieri, affine ch' io possa aver diritto di eseguire i suoi beni, o ch'ei dichiari novellamente di riconoscere davanti notaro il debito del defunto di cui è l'erede, o che io ottenga contro lui una sentenza di condanna.

Questi principj soffrono un'eccezione nello statuto d' Orleans riguardo ai locatori di case e poderi, avvegnachè sebbene l' affittuario o l'inquilino non sia tenuto in virtù d'alcun titolo esecutorio, quantunque l' affitto sia fatto per privata scrittura, ovver per una semplice convenzione verbale, pure l'anzidetto statuto orleanese conferisce al locatore il diritto riguardo al pagamento delle tre ultime rate che gli si debbono, di

esecutare i mobili che si trovano nella casa o podere affittato.

Questo diritto si fonda sull' articolo 406 del nostro statuto: « un padrone di casa o » podere, può tanto da per se, che per mez- » zo del suo procuratore o commesso, ese- » guire o far eseguire sul luogo per le tre » rate precedenti ed ultime a lui dovute » della pigione o del fitto.... senza contrat- » to, obbligazione, nè autorità giudiziale, » chiamare con esso lui un cursore per ben » custodirle, e far in seguito notificare la » vendita de' beni sequestrati, ec. »

271. Osservisi 1.° che ciò che lo statuto accorda in questo articolo al padrone di casa, decsi intendere parimenti di un principale inquilino, che avesse sublocata la casa in tutto od in parte. Egli gode degli stessi diritti che lo statuto accorda ai padroni di casa; imperocchè tai diritti nascono dal contratto e dalla qualità del locatore, anzichè dal diritto di proprietà, e dalla qualità di proprietario (Cod. civ., art. 1717 e 1753).

272. Osservisi 2.° che il padrone di casa o di podere non può in virtù di questo articolo esecutare che i soli effetti esistenti

in sua casa o podere, e che gli sono, finchè vi restano, tacitamente ipotecati. Ecco perchè lo statuto dice: *può a detta casa o podere.* Questi termini son restrittivi. Affinchè il locatore possa eseeutare i beni che il suo inquilino altrove tiene, fa d'uopo ch' egli abbia un titolo eseeutorio.

273. Osservisi 3.° che il padrone di casa o podere non può eseeutare in virtù di questo articolo che per tre sole rate di pigione o di fitto dovutegli.

Queste tre rate sono di mesi sei per le pigioni di casa, eeeettocchè l'affitto non portasse che si pagassero ogni anno. E per i fitti di campagna le rate sono di un anno, a meno che non vi fosse una convenzione contraria.

Se si debbono al locatore più di tre rate e che non siavi alcun titolo eseeutorio, lo stesso non può eseeutare pel soprappiù che gli è dovuto s'egli non ha ottenuto un decreto contro il suo affittuario o inquilino, contro cui egli deve, affin di ottenerlo, innoltrare un'istanza; ma può frattanto impetrare la permissione dal giudice per sequestrare e fermare.

274. Osservisi in quarto luogo, che il padrone di casa o di rustici fondi può non pertanto egli stesso esecutare per mezzo di un pubblico messo; nel chè siffatta esecuzion differisce da ogn' altra; avvegnachè quanto alle altre esecuzioni, il creditore non può farle da se medesimo, e neppur esservi presente, facendole a sua richiesta il pubblico messo.

Osservisi in quinto luogo, che secondo un costume ognor praticato nella nostra provincia, codesta esecuzione ha ciò di particolare, che il padrone di casa non è obbligato di lasciare al suo inquilino il letto, che l'ordinanza del 1667, *tit.* 33. *art.* 14, vuol che si lasci alla parte staggita. La ragione di questa consuetudine è che un' infinità di povere genti che prendono stanze a pigione nelle città, non han per lo più di altri effetti, che possano rispondere della pigione. Ciò non devesi estendere ai padroni de' fondi rustici, nè a' proprietarj delle rendite fondiarie.

Del resto siffatta eccenzione ha ciò di comune con l'altre 1.° ch' essa è soggetta a tutte le formalità de' sequestri stabiliti dall'

ordinanza del 1667; 2.° che se il debitore non fa alcuna opposizione, può il locator sequestrante, otto giorni dopo, far vendere, notificandolo allo staggito; 3.° se l'inquilino si oppone, il locatore non può procedere alla vendita che non sia stata decretata dietro l'opposizione; e perciò egli deve citare l'inquilino per assistere al decreto della liberazion del sequestro; ma durante l'opposizione, il sequestro ha valore, e l'inquilino non può ottenere che sia levato se non che depositando le rate delle pigioni, per le quali si è fatta l'esecuzione, nelle mani del locatore, che deve assicurare di computarle, se non si trovano essergli veramente dovute.

275. Osservisi in sesto luogo, che un tal diritto di esecuzione spettante al padrone di casa non si estingue già per la morte del debitore come quello degli altri creditori. La ragione della differenza si è, che quello degli altri creditori è fondato sul titolo esecutorio, che cessa per morte dell' obbligato o condannato; dovecchè quello del padrone di casa o podere non è fon-

dato che sulla semplice sua qualità di locatore.

Per la qual cosa può il locatore notificando preliminarmente l'affitto all'erede del suò inquilino procedere in via di esecuzione su i mobili che guarniscono la di lui casa, senza aver d'uopo di ottenere dapprima una sentenza di condanna contro di lui.

276. Lo statuto di Parigi non è sì favorevole come il nostro riguardo ai padroni di case o poderi. Esso non accorda ai medesimi la facoltà di esecutare quando non hanno un titolo esecutorio, ma solo concede ai proprietarj delle case il diritto di procedere contro gl'inquilini per le pigioni loro dovute in via di pegno su i mobili che vi si trovano.

Questo mezzo di garanzia o pegno è un semplice fermo o sequestro che consiste in apprendere e deputare un custode ai detti mobili per sicurezza di quanto è dovuto; ma il locatore non può levarli dal luogo in cui sono, nè procedere alla lor vendita prima di ottenere un decreto.

Lo statuto di Parigi non avendo limitato

il numero di rate per le quali possa farsi il predetto pignoramento, avvi luogo a credere che possa farsi per tutte quelle che sono dovute al padrone di casa, per quante esse sieno. Parrebbe altresì che il padrone di casa non dovesse aver d' uopo del permesso del giudice affin di procedere a questo pignoramento, avendone già la permission della legge.

SEZIONE PRIMA.

Del diritto del conduttore.

277. Il diritto del conduttore è quello che gli compete verso del locatore de' suoi eredi, od altri successori universali, di goder della cosa che gli è stata locata per tutto il tempo che durar deve l'affitto; il qual diritto risulta dall' obbligo che il locatore ha contratto verso di lui, quello cioè di accordargliene il godimento (1).

Noi abbiamo osservato più sopra, *part.* 3,

(1) Il diritto del conduttore sta nell' obbligo del locatore. Vedi l'art. 1719 e 1720 del Cod. civ.

cap. 1, *art.* 4, §. 1 e 2 come ei ne debba godere (Cod. civ. art. 1738).

278 Egli ha diritto di godere di tutta la cosa locatagli; donde nasce la questione, se il conduttore abbia la facoltà di godere di quella parte, che durante la locazione è accresciuta per alluvione al podere ch' ei tiene ad affitto, senza aumento del convenuto prezzo. Caroccio decide per l'affermativa, per la ragione che ciò, che si accresce ad un fondo per l'alluvione fa parte dello stesso, *jure accessionis*, e perchè il conduttore di detto fondo avendo il diritto di goderlo in tutta la sua estensione, deve avere pur quello di godere del sopraggiuntovi accrescimento, che ne fa parte.

Si può per altro rispondere: il conduttore, voi dite, ha la facoltà di godere di tutto il fondo. Io distingno. E' vero che egli ha diritto di godere di tutto ciò che gli è stato affittato; ma non per ciò di godere di quello che non gli fu dato ad affitto. Laonde la parte che si è accresciuta dopo l'affitto non ha potuto certamente essergli stata affittata, poichè ancora non esisteva. Egli è vero che nel contratto di ven-

dita, ciò che si è accresciuto posteriormente al contratto e avanti la tradizione, può essere dal compratore preteso; ma ciò deriva dall' esser la cosa dopo il contratto a rischio e pericolo del compratore e perchè è giusto, che quegli che ha sofferta la perdita, se la cosa è perita in tutto od in parte, abbia il benefizio dell'aumento quando ne sopraggiunge: *ubi est periculum, ibi et lucrum.* Ma nel contratto di locazione od affitto, la cosa rimane intieramente a rischio del locatore, e non a quello del conduttore. Non è dunque questi, ma quegli che aver deve il benefizio del sopravvenuto accrescimento del fondo, durante l'affitto (Cod. civ. art. 1722).

Osservisi che le nostre alluvioni ne' fiumi navigabili dovendo appartenere al pubblico demanio, fa d' uopo supporre nel caso in questione, o che il fiume che ha prodotta l'alluvione, non fosse navigabile; ovvero che s' era tale, il proprietario locatore aveva in forza d'una particolar concessione, il diritto di alluvione nella parte del fiume vicino al suo fondo.

279. Ciò che noi poc'anzi abbiam detto, sul

sul punto che il conduttore ha il diritto di godere di tutta la cosa locatagli, soffre una limitazione, la quale consiste in ciò, che l'affittuario d'una possessione, in cui trovasi abitazione tanto per il padrone che per l'affittuario, non ha punto la facoltà di godere dell'alloggio destinato per il padrone, non de' giardini di piacere, non delle piante di alto fusto o da cima, sebbene tutto questo non siasi espressamente eccettuato nella scrittura di affitto. La ragione si è che il diritto d'un affittuario limitandosi alla sola percezione de' frutti del terreno affittatogli, non racchiude pertanto che la facoltà di godere delle parti di tal possessione destinate a produrre e contenere i frutti che se ne raccolgono, ed alla rustica famiglia del colono.

Nulladimeno può questi render coltive le terre che al tempo dell'affittanza erano inculte, nè avevano mai fruttato, e percepirne i frutti per tutto il tempo del suo contratto, dopo che le avrà ridotte a cultura; imperocchè se all'epoca dell'affitto non erano coltivate, e per conseguenza non producevano frutti, derivava ciò dall'incuria

del proprietario e de' suoi predecessori; ma il voto e l' interesse del proprietario locatore erano che l' affittuario potesse, coltivando le stesse, farle fruttare. Egli è perciò, che affittando il suo terreno, presumesi aver egli compreso nel fitto non solo le parti che all' epoca del medesimo producevano frutti, ma tutte quelle eziandio, che sebbene non destinate ad altri usi, potevano nondimeno, mediante l' industria dell' affittuario produrne.

280. Il diritto del conduttore passa al suo erede al pari di tutti gli altri crediti. (Cod. civ., art. 1742.)

Un tal diritto può cedersi ad un terzo, come abbiamo veduto al titolo del contratto di vendita, cioè che i crediti posson cedersi a terze persone, *part.* 6 *cap.* 31. Può quindi un inquilino od un affittuario sublocare in tutto od in parte a de' terzi, la casa o podere che gli è stato affittato: *nemo prohibetur rem quam conduxit fruendam, alii locare, si nihil aliud convenit.* Leg. 6, *Cod. locat.* Questi subaffittuarj debbono godere come il principal conduttore o inquilino ne goderebbe egli stesso; e perciò se

la casa è stata affittata come pubblico albergo, nella stessa guisa che il principal locatario è obbligato di mantenerla come tale, così ei non la può sublocare che ad un albergatore, che la conduca come pubblico albergo. (Cod. civ. art. 1717.)

Al contrario, se una casa civile è stata appigionata ad un cittadino, questi non può sublocarla ad un bettoliere, ad un fabbro ferrajo, ed altre simili persone, perchè deve essere occupata come casa civile. (Cod. civ. art. 1728 e 1729.)

281. Sì fatte decisioni avranno esse luogo qualora fosse formalmente espresso nel contratto di fitto, che l'inquilino potesse sublocare la casa a chi più gli piacesse? Io penso che tale clausola non dia all'inquilino che il solo diritto di subaffittare la casa a delle persone che l'occupino allo stesso modo e condizione con cui si usa di occuparla, e che se trattasi d'una casa solita ad occuparsi come casa civile, l'inquilino non possa sublocarla ad un bettoliere per farne una bettola, nè ad un maresciallo o ad un fabbro ferrajo per stabilirvi una fucina. Si opporrà forse, che se l'inquilino non

potesse subaffittarla se non che ad uno che l'occupi come casa civile, la clausola allora sarebbe superflua e di nessuno effetto, giacchè ne aveva un tale diritto anche senza di essa, e si dirà essere una regola d'interpretazione stabilita nel nostro Trattato delle Obbligazioni n.° 92, che le clausole debbano interpretarsi in un senso, che lor dà qualche effetto, anzichè in un altro che non ne dà alcuno. Rispondesi che questa regola ha luogo allorchè la clausola è suscettibile egualmente di due sensi; ma quando non lo è che di quello che non le dà alcun effetto, non lascia però di dover essere intesa in tal senso, e si reputa essere stata apposta unicamente *dubitationis tollendæ causa*. Ora nel caso proposto la clausola che l'inquilino potrà sublocare la casa a chi più gli piacerà, non può intendersi altrimenti che in questo senso soltanto, cioè che potrà sublocarla a quelle persone, che saranno di suo aggradimento, e che l'occuperanno nel modo in cui suol essere occupata; e ritiensi che questa clausola sia stata apposta soltanto *dubitationis tollendæ causa*; e per assicurare viemmag-

giormente all'inquilino il diritto, che di già aveva per gius comune di sublocare a quelle tali persone, senza che il locatore potesse opporvisi; ma non lo autorizza per questo a subaffittarla ad altre che la facessero servire ad altr'uso, fuorchè al consueto. L'obbligo di non far servire ad altr'uso la cosa, fuorchè a quello, per cui è destinata, essendo inerente alla natura del contratto di locazione, non persumesi così facilmente che le parti vi abbiano derogato.

Se il locatore avesse espressamente permesso all' inquilino d' una casa civile di sublocarla per farne una bettola, non si presumerebbe che gli avesse del pari permesso di subaffittarla ad oggetto di stabilirvi una fucina ad uso di marescalco, e *viceversa*.

282. L'inquilino od affittuario che ha sublocato, resta sempre verso il locatore obbligato. (Cod. civ. art. 1735.)

283. Le scritture di affitto includono sempre la clausola che l'affittuario o l'inquilino non possa subaffittare senza il consenso per iscritto del locatore; ma questa clausola non si osserva sempre a rigore, allorchè il locatario che ha sublocato con questa

clausola, essendo obbligato di lasciare la casa presenta al padrone della medesima un sublocatario *aeque idoneum*, vale a dire, tale che per il padrone di casa sia indifferente che questi o il principale inquilino la occupi; in questo caso tutto l'effetto di detta clausola riducesi a ciò, che il padrone può riprendere la sua casa, facendo decretare la rescissione del fitto per aver mancato il locatario di eseguire la clausola di non sublocare, con cui gli era stata fatta l'investitura: ma se il padrone non vuole rescindere l'affittanza, non dev'essere ammesso ad impedire l'esecuzione del subaffitto; quantunque fatto contro la clausola nel contratto inserita, non avendo egli alcun interesse per impedirla, ed oltracciò perchè è della natura delle convenzioni, *ut ex pacto consequamur id quod nostra interest; non ut sine nostro commodo alteri tantum noceamus.*

Questa è una conseguenza del gran precetto dell'amore del prossimo, il quale è il principio fondamentale del diritto naturale. E' manifesto ch'egli ci obbliga ad acconsentire a tutte le cose che senza recarci al-

cun pregiudizio possono esser utili al prossimo. La pratica de' tribunali d' Orleans è pienamente conforme a ciò che noi stabiliamo, e lo stesso Denisart sulla voce *pigione* attesta pari esser l' uso e la pratica del tribunale del castelletto di Parigi. Anzi ei va più lungi e sostiene, che secondo la pratica di quest' ultimo, il locator non è ammesso a lagnarsi della contravvenzione alla clausola, ed in conseguenza a domandare la rescission dell' affitto se non che quando l' inquilino subloca intieramente la casa, non già quando per alleviare il peso della pigione ne subaffitta una parte soltanto; ciò che devesi intendere, a meno che non fosse espresso nell' affittanza ch' ei non possa subaffittare in alcun modo la casa. (Cod. civ., art. 1717.)

284. La clausola di non subaffittare un podere dev' essere più scrupolosamente osservata, poichè non è del pari indifferente l' avere per affittuario un tale piuttosto che un altro, come lo è rispetto ad un inquilino o conduttor d' una casa. Si sa che tutti gli affittuarj o coloni non coltivano egualmente bene una terra. Nulladimeno secon-

do le circostanze, *puta*, se il colono non essendo più in caso di lavorare la terra ne presenti un altro in sua vece, il padrone del fondo è obbligato, malgrado la clausola, di tollerarlo, qualora non preferisca rescindere l'affittanza. (Cod. civ., art. 1717.)

285. Il diritto del conduttore, giusta la definizione che ne abbiamo data, non è che un diritto di credito personale che ha il conduttore contro la persona del locatore; ed è solo un *jus ad rem*. Egli è perciò che la tradizione del fondo fatta all'affittuario o inquilino non solamente non gliene trasferisce la proprietà, *non solet locatio dominium mutare*, l. 39, ff. *locat.*, ma non gli trasferisce tampoco alcun diritto nella cosa locata, anzi nemmeno il possesso: essa continua ad appartenere al locatore. (Cod. civ., art. 1709, 1719.)

286. D'onde ne segue che se il locatore apportasse qualche molestia al godimento del suo affittuario o inquilino, non potrebbe contr'esso intentar la domanda che in diritto si appella *interdictum uti possidetis*, e che noi denominiamo querela o lagnanza, come assai bene a proposito Brunemano

decide *ad L.* 15, *cod. de locat.* coerentemente agli autori dallo stesso citati, imperciocchè tale azione non può essere intentata che da un possessore. Quindi l' affittuario o l' inquilino non ha in tal caso che la sola azion personale derivante dal contratto di locazione, *actionem conducti* affine che il locator sia tenuto ad eseguire i suoi impegni, ed in conseguenza di lasciarlo godere tranquillo della cosa che gli ha locata, e ad oggetto che sia condannato ai danni e interessi risultanti dalla recata molestia.

287. Se invece un estraneo avesse turbato il godimento dell' affittuario o inquilino vantando possesso di quel pezzo di terra per cui lo molesta, oppure pretendendo di avervi sopra qualche diritto di servitù, l'affittuario che non n' è possessore, non potrà contro un tal turbatore promovere la querela, competendogli solo in tal caso l' azion personale contro il suo locatore, perchè sia tenuto a farlo godere tranquillo del fondo locatogli, ed in conseguenza di far cessare quella molestia che lo straniero gli apporta.

Se l' estraneo che gli turba il suo godi-

mento non vanta possesso, nè pretende avere alcun diritto nel fondo, il conduttore o colono ha un' azion propria contro di lui, *actionem injuriarum* in punto di proibizione, e di danni e interessi qualora ne venisse a soffrire qualche pregiudizio.

288. Da' principj che abbiamo poc'anzi stabiliti risulta un notabil divario fra il diritto di un affittuario o inquilino, e quello di un usufruttuario, di un enfiteuta, ec. Il diritto di questi è nella cosa ch'essi conservano, nelle mani di chiunque essa passi. Al contrario l'inquilino o colono non avendo alcun diritto nel fondo locatogli, se il locatore lo ha venduto o legato a taluno senza imporgli la condizione di mantenere l' affitto che ne ha fatto, questo acquirente, questo legatario non saranno punto obbligati di mantenerlo, purchè non l' abbiano almeno tacitamente approvato: ciò è conforme ai principj del diritto: *emptorem fundi necessae non est stare colono cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit.* Leg. 9. *cod. locat.* La stessa cosa è decisa per rispetto al legatario nella legge 32, *ff.* . *tit.* L' affittuario o inquilino ha solo in tal ca-

so un' azione contro del locatore o suoi eredi, che sono tenuti a risarcirlo de' danni e interessi che risultano dall'inesecuzione dell'obbligo del locatore.

289 Non solamente il nuovo proprietario ch'è succeduto a titolo singolare nel fondo di quegli che ne fece l' affitto, senza essere incaricato di mantenerlo, può espellere l' affittuario o inquilino, ma ben anco un usufruttuario del fondo in cui favore quegli che ha fatto l' affitto ha costituito un diritto d'usufrutto nel fondo medesimo, ha lo stesso diritto; Paolo nella leg. 59, *ff. de usufruc.* lo decide in termini formali *ad exemplum venditioni potest usufructuarius conductorem expellere.* La ragione è che il suo diritto d' usufrutto essendo un diritto nel fondo medesimo, che consiste nel percepirne i frutti, egli non può essere impedito nell' esercizio di un tal diritto dall' affittuario o inquilino, che non ne ha per se alcuno, ma solamente un' azione contro del locatore risultante dall' obbligo che questi ha contratto verso del conduttore in virtù dell' affitto; obbligo però, cui detto usufruttuario non incaricato di man-

tenerlo, non può essere astretto. (Cod. civ. art. 1719.)

290. Se durante il corso dell'affittanza fatta ad un primo affittuario o inquilino, il locatore passa un simile affitto o pigione ad un secondo, è chiaro che questi non può espellere il primo, non avendo maggior diritto di lui.

Se il secondo affitto fosse fatto a vita, potrebbe forse il secondo affittuario in forza di un tal contratto espellere il primo? Ciò dipende dal sapere se questo contratto di locazione a vita debba essere considerato come un semplice affitto. In tal caso l'affittuario in forza di un tal contratto non potrebbe espellere il primo non avendo un maggior diritto nel fondo: lo che sembra essere stato deciso da un decreto del 28 luglio 1714 riportato da Augeard. Se all'opposito questo affitto a vita fosse considerato come una costituzion d'usufrutto, il conduttore essendo un usufruttuario, può espellere il conduttore; ciò ch'era stato deciso prima da un altro decreto citato nello stesso luogo. Io ritengo

questa seconda (1) opinione come la più verace.

291. Sebbene l'affittanza del fondo sia fatta per atto davanti notaro, e che per conseguenza un tal fondo rimanga vincolato all'obbligo di far godere l'affittuario, e soggiaccia al risarcimento de' danni e interessi derivanti dall'inesecuzion del medesimo, il nuovo acquirente che ne fece l'acquisto senza il peso di mantenere l'affitto, non ne deve meno essere ammesso ad espellere l'affittuario; eccetto che dopo l'escussione de' beni del locatore pel pagamento de' danni e interessi; escussione a cui il nuovo proprietario può rimettere l'affittuario, se questi non ne fu risarcito, il nuovo proprietario dee risarcirlo, o lasciarlo godere. Ma il nuovo proprietario offrendo d' indennizzarlo, può espellere l'affittuario, il quale non può opporgli la massima: *Quem de evictione tenet actio, eum agen-*

(1) Si fatta questione non è più dubbiosa: 1. perchè la legge *emptorem* è soppressa; 2. perchè un affitto a vita non si considera più come vendita. (Cod. civ. art. 1743.)

tem repellit exceptio. Codesta massima non può opporsi che a quelli i quali sono personalmente tenuti alla garanzia, secondo i principj stabiliti nel nostro Trattato del Contratto di vendita, n.° 180.

Sì fatta decisione ha luogo anche allora che il fondo fosse stato in virtù dell' affitto specialmente vincolato all' obbligo di mantenere l' affitto medesimo. Alcuni autori promossero delle difficoltà a questo proposito; ma la stessa ragione milita tanto per l' ipoteca speciale che per l' ipoteca generale. Nè l' una nè l' altra dà al conduttore se non che il solo diritto di vendicarsi sul fondo pel pagamento dei danni e interessi derivanti dall' inesecuzione del fitto; ma esse non possono obbligare personalmente il successore a titolo singolare a mantenere l' affitto, nè quindi renderlo inammissibile nella sua domanda contro del conduttore sul punto di rilasciargli il podere, offrendogli di pagargli preliminarmente i suoi danni e interessi.

292. Il principio che il successore a titolo singolare non è obbligato a mantenere l' affittanza del fondo fatta dal di lui auto-

re, ammette alcune eccezioni e restrizioni.

La prima è quando il successore ha acquistato dal locatore il podere a patto di mantenere l'affitto. Sì fatta eccezione riscontrasi nella legge *emptorem* summentovata, ove è detto: *emptorem necesse non est stare colono, nisi ea lege emit.* Non si può opporre contro la validità di tal convenzione la regola di diritto, *nec paciscendo, nec legem dicendo, nec stipulando quisquam alteri cavere potest.* Leg. 73. §. fin. *de reg. jur.;* imperocchè questa regola ha luogo soltanto quando io stesso non ho alcun interesse alla cosa ch'io stipulo per un altro; ma quando vi ho interesse, la convenzione è valida: *si stipuler alii, cum mea interest, ait Marcellus, stipulationem valere.* Leg. 38, §. 20, *ff. de verb. obl.* Ora il locatore che vende il suo fondo, ha grande interesse che il compratore mantenga l'affitto, poichè senza di ciò, egli sarebbe tenuto ai danni e interessi dell'affittuario o inquilino; egli può dunque validamente stipulare che il compratore mantenga l'affitto, ed il compratore si obbliga

validamente in forza di tal convenzione verso il suo venditore direttamente ed indirettamente verso l'affittuario o inquilino. Questa obbligazion personale ch'egli contrae di mantenere l'affitto, lo esclude dal domandare, che l'affittuario cessi dall' occupar detto fondo.

293. Non sarebbe così, se fosse espresso nel contratto di vendita che il locatore gli ha fatta del fondo, ch'egli si obbliga di rimborsarlo de' danni e interessi, che potesse contro di lui pretendere l'affittuario o inquilino in caso di espulsione: il compratore non sarebbe allora obbligato a mantenere l'affitto; egli potrebbe soltanto espellere il conduttore, pagandogli prima i suoi danni e interessi a norma di quanto venisser tassati.

Segue lo stesso quando egli ha acquistato col patto di mantenere l'affitto, o di pagare pel venditore i danni e interessi che risultano dalla sua inesecuzione; perocchè l'obbligo dall'acquirente contratto, non essendo un dovere preciso di continuare l'affitto ma un'obbligazione alternativa, o di mantenere lo affitto, o di pagare danni e interessi

teressi derivanti dall'inesecuzione del medesimo, sta a lui la scelta di prendere il secondo partito (1).

Allorchè nel contratto di vendita è espresso, che il venditore cede e rinuncia al compratore i diritti di affittare od appigionare i fondi venduti, io son d'avviso doversi ritenere, che il venditore cedendo al compratore le sue ragioni rapporto ai fitti, lo incarichi pure degli obblighi che ne risultano. Quindi il compratore coll'accettare questa cessione è riputato acquistare i diritti del locatore tali quali questi li aveva, e per conseguenza le obbligazioni annesse all'affitto. Vidi nulladimeno un giureconsulto mover qualche difficoltà su questo argomento.

294. La seconda eccezione cui va soggetto il nostro principio concerne quegli che ha comperato qualche fondo dal fisco. Benchè egli non sia successore in tal caso

(1) Tutte le questioni, a cui dava origine la legge *emptorem* nell' antica nostra giurisprudenza, sono tolte dall' articolo 1743 del Codice civile; a meno che il locatore non siasi riservato questo diritto per patto di scrittura.

che a titolo singolare e che non sia stato nel contratto di vendita espressamente incaricato di mantenere l'affitto del fondo fatto dal fisco, pure è obbligato a mantenerlo; e la clausola, sebbene non espressa nel contratto, vi debb' essere sott' intesa. Questo è uno de' privilegj fiscali. *Ne fiscus colono teneretur.* L. fin. ff. *de jure fisci.* Automne su questa legge sostiene esser ella stata adottata in Francia, e ne cita una sentenza della così detta camera del tesoro emanata nel 1587, che ha giudicato conformemente a questa legge. Bacquet, trattato de' diritti giudiziarj, XVII, cita parimenti una sentenza del tesoro del 1586. Masuero, titolo della locazione, n.° 41 in fin. ne stabilisce una massima.

Despeisses estende un tal privilegio a coloro che hanno acquistato a titolo singolare dalla chiesa; ma non cita a sostegno della sua opinione alcuna autorità, fuorchè quella di alcuni dottori stranieri.

295. Pare che i Decreti abbiano stabilita un' altra eccezione nel caso della vendita fatta senza facoltà di retratto entro un breve spazio di tempo. Avvi un decreto del

16 febbraro 1662, che ha confermato un inquilino nel godimento di una casa contro un particolare che l'aveva comprata senza riserva di redenzione per cinque anni, e rinvengonsi due altri simili decreti citati ne' mezzi di difesa, che spettano alle parti. Parmi però che tali decreti soffrano molte difficoltà anche in quegli statuti, ove si ritiene che così fatte vendite rinchiudono un carico anzicchè una vera alienazione del fondo; imperciocchè il compratore acquista un diritto nella cosa, che gli dà la facoltà di goderne, e per conseguenza quella di espellere l'affittuario, verso cui non ha contratto alcun obbligo. Nello statuto d'Orleans, ove giusta l'articolo 13, si giudica che tali vendite rinchiudano una vera alienazione, tanto meno non si può ricusare al compratore il diritto di espellere l'affittuario se non gli fu imposto l'obbligo di mantenere l'affitto (Cod. civ. art. 1751).

296. Parmi che il nostro principio ammetter debba una quarta eccezione riguardo a colui il quale ha acquistato un fondo dal locatore a titolo di donazione tra vivi; ancorchè siasi omesso nell'atto di donazio-

ne d'incaricarlo del mantenimento del fitto fatto dal locatore, io penso nulladimeno che la sua gratitudine l'obblighi a mantenerlo per non esporlo al regresso del conduttore o inquilino, che glie ne domandasse la garanzia.

Se a norma delle disposizioni degli statuti di Parigi e d'Orleans l'amicizia e la protezione che un feudatario dee al suo vassallo l'obbliga allorch'ei gode del feudo del suo vassallo per diritto di sequestro feudale o di retratto, a mantenere l'affitto del predetto vassallo onde non esporlo al regresso di garanzia, con più di ragione obbligarvelo debbe la riconoscenza leale che un donatario deve al suo donatore. Decreto del 29 novembre 1596 riportato da Chopin riguardo allo statuto Parigino, *lib.* 2, *tit.* 1, *n.* 20, contro un figlio donatario della casa dal di lui padre affittata.

Sopra un motivo a un dipresso eguale alcuni autori (Renusson, *Trattato dell'assegno vedovile* XIV, 27; Denisart alla voce *pigione*, ec.), decidono che la vedova, quantunque abbia rinunciato alla comunione, dee conservare gli affitti de' beni sog-

getti al suo aumento dotale, che il suo marito avea fatti ; avvegnachè sebbene a rigor di diritto ella non sia più tenuta a mantener questi affitti di quel che lo sia agli altri debiti della comunione de' beni, a cui ha rinunciato, nondimeno si può sostenere dover ella agli eredi dell'estinto marito que' riguardi che loro evitino i danni e interessi, ai quali soggiacerebbero verso gli affittuarj e inquilini, s'ella non mantenesse le loro affittanze.

Al contrario li proprietarj non son più obbligati dopo la morte della vedova contradotata di mantenere gli affitti dalla medesima fatti.

297. Il nostro principio va soggetto ad una quinta limitazione ed è, che il successore a titolo singolare, il quale non sia incaricato dell'obbligo di mantenere l'affitto, dee almeno per l'anno corrente lasciar godere l'affittuario o inquilino, accontentandosi del fitto o pigione, e non espellerlo al momento o senza termine. Ma donde, dirassi, può nascere quest'obbligo del successore? Egli non può soggiacere nè in testa del di lui autore, giacchè ei non succede

punto alle personali sue obbligazioni, non in testa propria, poichè non fuvvi contratto alcuno tra lui e l'affittuario o inquilino, da cui possa risultarne un' obbligazione. A ciò si risponde che tutte le obbligazioni nascono dai contratti. Talune si formano dalla sola equità naturale, come abbiamo stabilito nel nostro Trattato delle Obbligazioni, e dalla legge di carità che gli uomini debbono avere gli uni per gli altri, la quale non permette che, usando a rigore di ogni nostro diritto, rechiamo a un nostro simile un gran pregiudizio, che noi potessimo risparmiargli *sine nostro magno dispendio.* In conseguenza di questa legge di equità e di carità un nuovo proprietario non dee far sloggiar su due piedi, come suol dirsi, un affittuario o inquilino, quando non ha specialmente un urgente bisogno di occupare per se la casa o il podere.

298. Se il successore a titolo singolare non è obbligato a mantenere l'affitto, l'affittuario o inquilino non è tenuto dal lato suo di mantenerlo del pari; imperciocchè nella stessa guisa che un tal erede non succede alle obbligazioni risultanti dall' affitto

di cui non fù incaricato, non dee parimenti succedere ai diritti risultanti dall' obbligo dal conduttore contratto, se il di lui autore non glie l'ha trasferiti e ceduti. Così decide la legge 32, *ff. locat.* ove è detto: *Qui fundum in plures annos locaverat decessit et fundum legavit, Cassius negavit posse cogi colonum ut fundum coleret, quia nihil haeredis interesset.* Tale è il parere di Brunemano *ad d. l.*, il quale pur cita in appoggio del suo sentimento parecchi autori di grido. Despeisses è di contraria opinione; ma non l'appoggia nè ad alcuna buona ragione, nè a veruna autorità. Egli pretende che la legge 32 sopracitata, dica soltanto che l'affittuario non è obbligato verso l'erede, non già che nol sia verso il legatario. Io rispondo che la legge non dice, *Cassius negavit posse cogi colonum ab haerede;* ma dice solo generalmente e indistintamente, *negavit posse cogi colonum;* ciò che comprende tanto il legatario che l'erede. E' vero che il succitato giureconsulto non rende ragione della sua decisione che per rapporto all' erede del locatore; perchè vi era maggior motivo di dubitare a suo riguardo, es-

sendochè nella sua qualità di erede, egli succede in tutti i diritti e le ragioni del defunto, e per conseguenza anco a quelli risultanti dal fitto. S'ei non ne rende ragione rapporto al legatario, ciò è perchè il giureconsulto ha opinato che la sua decisione non poteva incontrare veruna difficoltà rispetto al legatario che non può avere azione contro l'affittuario, non in testa del defunto, se non gli ha ceduti i suoi diritti, non in testa sua, poichè l'affittuario non ha contratto alcun obbligo verso di lui.

299. Allorchè quegli, a cui son succeduto a titolo singolare in un fondo, mi ha imposto l' obbligo di mantenerne l'affitto, mediante una clausola espressa o sottintesa, come negli acquisti che si fanno dal fisco, si reputa ch'egli nell' avermi imposto quest' obbligo, m' abbia del pari ceduti tutti gli annessi dritti ed azioni, e nella stessa guisa ch'io sono in tal caso obbligato verso l'affittuario o inquilino, a mantenergli l' affitto, l'affittuario o inquilino lo è parimenti verso di me.

Sarebbe lo stesso, ancorchè la clausola portante l'obbligo dell' acquirente di man-

tenere l'affitto, portasse l'alternativa, qualora non preferisca accomodarsi e transigere pei danni e interessi, e pagarne il venditore; perocchè il venditore incaricandolo del mantenimento dell' affittanza anche sotto di questa alternativa, credesi tuttavia che gliene abbia ceduti i diritti e le azioni, nel caso che la mantenesse.

Diversa sarebbe la cosa se non gli fosse imposto l'obbligo di mantenere l'affitto, ma quello soltanto di soddisfare il venditore de' danni e interessi risultanti dall' inesecuzion de' contratti di affitto; non essendovi in tal caso nulla che possa dimostrare inclusa una cessione di affitti, il successore che volesse mantenerne le investiture non potrebbe obbligarvi gli affittuarj o inquilini, che nol volessero; ma in questo caso non potrebbero i medesimi pretendere da lui rifazione di danni e interessi.

300. Il successore a titolo singolare che non è stato obbligato nel suo contratto di compera a mantenere l'affitto, può in seguito obbligarvisi in forza d'una convenzione coll'affittuario o coll'inquilino.

Domandasi se una tal convenzione possa

inferirsi dall'avere detto successore, posteriormente al suo acquisto, lasciato godere per uno o due anni l'affittuario o inquilino, e dall'averne riscosse le pigioni ed i fitti senza fare alcuna protesta. Despeisses assicura, che se ne deve inferire un'approvazione dell'affittanza per tutto quel tempo che ancor vi rimane, anzi non ne fa alcuna questione. Caroccio è di contrario parere, ed il suo avviso mi sembra preferibile. Il successore lasciando godere l'affittuario o inquilino si reputa avere acconsentito ch'ei godesse del fondo alle stesse condizioni che porta il contratto d'affitto del di lui autore per tutto quel tempo che dura la tacita riconduzione; ma io non vedo che vi sia necessità d'inferire ch'egli abbia acconsentito che l'affittuario godesse per tutto il tempo che rimane a compire l'affitto, nè veggo tampoco che il difetto di protesta nelle quitanze da lui rilasciate debba farlo decadere dal diritto che aveva di espellerne l'affittuario. Non si è mai creduto che uno abbia rinunciato ad un diritto per avere omesso di protestare che volea conservarlo. Avvi un decreto del 5 maggio 1714 nel quinto tomo

del Giornale, che viene in appoggio di sì fatta opinione.

301. Ma il successore a titolo singolare il quale non essendo stato incaricato nel suo contratto di acquisto del mantenimento del fitto, n'è poi convenuto coll'affittuario, avrà fors'egli i diritti d'ipoteca su i beni dell'affittuario medesimo risultanti da tale affittanza? Io non lo credo; imperciocchè una simile convenzione è un nuovo affitto ch' egli ha fatto a questo affittuario pel tempo che rimaneva a decorrer di quello che il di lui autore avea fatto: codesto autore non avendogli ceduti i suoi diritti risultanti da tale affitto, sembrami ch' ei non ne possa pretendere quelli d'ipoteca che ne facevano parte.

302. Se un nuovo proprietario, succeduto a titolo singolare al locatore, sebbene da questi ei ripeta il suo diritto, non è obbligato a mantenere l'affitto, come non lo è l'affittuario o inquilino verso di lui; tanto più un proprietario, che non riconosce il suo diritto dal locatore, non ne deve esser tenuto, e l'affittuario o l'inquilino non dev'essere verso di lui obbligato.

Secondo questo principio se un proprietario gravato di sostituzione ha stipulato un contratto di affitto o pigione, e che durante il corso di questo affitto la sostituzione si aprisse, il sostituito nuovo proprietario, non sarebbe tenuto a mantenerlo pegli anni che ancor rimanessero, come l'affittuario non sarebbe verso di lui obbligato.

303. Giusta lo stesso principio il successore ad un beneficio non è obbligato al mantenimento di tutti gli beni del beneficio medesimo fatti dal suo antecessore, e l'affittuario non n'è tenuto del pari verso di lui. Nulladimeno allorchè ei gli succede a titolo di rassegnazione in suo favore, la gratitudine da lui dovuta al rassegnante, deve obbligarlo a mantenerli per non esporre lo stesso rassegnante suo benefattore al ricorso in garanzia, che avrebbero contro di lui gli affittuarj nel corso d'inesecuzione de' loro affitti.

Quantunqne codesta ragione di gratitudine non sia restrittiva riguardo ai rassegnatarj in virtù di permuta, ciò nulla ostante l'opinione comune è che questi rassegnata-

rj debbano mantenere gli affitti fatti dal lor rassegnante. Vedi l'autore delle leggi ecclesiastiche, *part.* 4. *cap.* 4. *n.* 2, e gli autori citati da Brodeau sur Louet. *Sez.* 5. *cap.* 11. *n.* 3.

L' economato stabilito per la percezione delle rendite de' benefizj concistoriali durante la loro vacanza non ha maggiore diritto di espellere gli affittuarj. Si consultino gli autori citati da Denisart a questo proposito.

304. Parebbe altresì derivare dal nostro principio, che il signore il quale ha feudalmente appreso il fondo del suo vassallo, non sia punto obbligato a mantenere l'affitto fatto dallo stesso di lui vassallo; avvegnachè un tal signore abbia il diritto di percepirne i frutti, e ritengasi qual proprietario finchè dura l'apprensione del fondo, non ripetendo il suo diritto dal suo vassallo. Nulladimeno gli statuti di Parigi e di Orleans l'obbligano a mantenere l'affitto tuttavolta che sia scevro da frode. La ragione deducesi dall'amicizia e protezione che deve un signore al proprio vassallo; protezione e amicizia che l'obbligano ad usar verso lui de' riguardi, e risparmiargli il ricorso di garanzia competente all'affittuario o inquilino, a cui darebbe luogo l'inesecuzione del fitto.

Così fatta ragione cessa allorchè per mancanza di riconoscimento o per causa di fellonia per parte del suo vassallo, il signore del feudo gli ha confiscato il feudo. Non avendogli in tal caso alcun riguardo, non è per conseguenza tenuto a mantenere gli affitti da lui fatti.

305. Secondo lo stesso principio allora quando de'creditori hanno realmente appreso il fondo del lor debitore, attenendosi rigorosamente al medesimo, l'ufficiale delegato ad eseguir l'apprensione del fondo non dovrebb'essere obbligato a mantenere l'affitto del fondo fatto avanti l'apprensione dal debitore staggito; contuttociò allorchè fu fatto senza frode, senza tassa considerabile di buon ingresso e che l'affitto o pigione consiste in danaro, l'affittuario o inquilino è ammesso a ritenere per se il godimento del fondo, domandando la conversione della sua affittanza in un affitto giudiziale allo stesso prezzo ed alle medesime condizioni, eccetto che egli in forza di tal conversione diventa soggetto all'arresto personale. Vedi la nostra introduzione al titolo delle Gride dello statuto d'Orleans, *n.°* 52.

306. La moglie dopo lo scioglimento del matrimonio è obbligata a mantenere gli affitti de' suoi fondi proprj fatti dal di lei marito. Lo statuto di Parigi contiene una disposizione in proposito. La ragione si è che il marito non è già un semplice usufruttuario de' beni della moglie, ma è il legittimo amministratore della persona e de' beni della consorte, ed è in tal qualità ch'ei si reputa fare gli affitti; ond'è che la moglie è creduta farli ella stessa mediante il ministero del proprio consorte, *et ejus organo*, e che in conseguenza è tenuta di mantenerli nella stessa guisa che un minore è tenuto a mantener quelli fatti dal di lui tutore, perchè si ritiene che li abbia fatti egli stesso col di lui mezzo. Vedi il nostro Trattato delle Obbligazioni n.° 74.

307. Quando taluno ha abbandonato il possesso de' suoi beni ai di lui creditori, e che pagati i suoi debiti, lo ripiglia, egli dee mantenere gli affitti fatti dalla persona delegata alla custodia da' suoi creditori; imperciocchè com' era per lui ed in suo luogo che i creditori, e la persona da loro delegata ne godevano e li amministravano, si

reputa aver fatti egli stesso que' fitti mediante il lor ministero. Tale è il parere di Despeisses, titolo della locazione, sez. 5, n.° 2. e degli altri autori da lui citati. (1).

---

(1) Vedi principalmente il paragrafo precedente, e gli articoli 1743, 1744 e seguenti del Codice civile.

PARTE QUINTA

Della soluzione del contratto di affitto o di pigione.

Hannovi delle soluzioni di affitti o pigioni che si fanno *ipso jure*, ed altre che così non si fanno.

SEZIONE PRIMA.

Delle soluzioni di affitti o pigioni che si fanno ipso jure.

L' affitto o la pigione si risolve *ipso jure*, o per la scadenza del tempo per cui l'uno o l' altra fu fatto, ovvero in alcuni casi anche prima di tale scadenza.

Articolo I.

Della risoluzione dell' affitto a motivo della scadenza del tempo per cui fu fatto.

308. Il contratto di affitto o pigione finisce e risolvesi collo spirare del tempo prefisso. (Cod. civ. art. 1737.) Ciò che non devesi intendere per il tempo passato; imperocchè la scadenza del tempo del fitto non libera le parti dalle obbligazioni da esse contratte col fitto; se prima non vi hanno soddisfatto, ma ciò devesi intendere per il tempo avvenire nel senso che il locatore non è obbligato ad accordare più lungo tempo il godimento o l' uso della sua cosa al locatario, il quale non può pretendere alcuna prelazione sulle altre persone che si presentassero per prenderla ad affitto o a pigione; e che *vice versa* il locatario non può essere obbligato a continuare l' affitto.

Trovasi nel diritto romano una eccezione a questa regola riguardo agli appaltatori delle pubbliche imposte, i quali dopo aver molto lucrato durante il contratto, che ve-

niva a spirare, potevano essere astretti a continuarlo, non presentandosi altri che volessero prender l'appalto alle medesime condizioni. L. 11. §. 5. *ff. de public.*

La leg. 4 Cod. *de locat. praed. civ.* contiene un'altra eccezione. Essa accorda una preferenza agl'appaltatori de'fondi appartenenti alle città, dopo essere spirato il tempo del loro contratto, per averli alle medesime condizioni.

Sì fatte eccezioni non sono ammesse fra noi.

Non è già un'eccezione alla nostra regola, che quando il conduttore d'un fondo, spirato l'affitto, ha continuato a godere senza esserne dal locatore impedito, il locatore sia obbligato di lasciarlo godere durante il tempo della riconduzione; e che *vice versa* questo conduttore sia obbligato di continuare l'affitto durante un tal tempo; avvegnachè codeste obbligazioni rispettive non nascono dal contratto di già spirato, ma da un nuovo affitto tacito che presumesi essere intervenuto fra le parti, e che chiamasi tacita riconduzione, di cui tratteremo nel seguente capitolo.

Articolo II.

Del caso in cui risolvesi ipso jure *l'affitto prima che spiri il tempo prefisso.*

§. I.

Primo caso.

309. L'affitto risolvesi prima che spiri il tempo senza il consenso delle parti quando perisce la cosa locata per un caso fortuito; come se un fulmine incendiasse la casa da me appigionata. (Cod. civ. art. 1722.)

Ma non sarebbe così se ciò accadesse per colpa del locatario. (Cod. civ. art. 1783.)

§. II.

Secondo caso.

310. Parimenti l'affitto risolvesi *ipso jure* avanti lo spirare del tempo quando l'affittuario o l'inquilino succede al locatore tanto nella proprietà che nel solo usufrutto del fondo, ch'egli teneva ad affitto o a pigio-

ne dal locatore medesimo; conciossiachè essere non si possa affittuario o conduttore della propria casa o podere, nè d'una cosa, di cui si ha l'usufrutto come lo abbiamo superiormente veduto. (Cod. civ. art. 1300.)

Per la qual cosa se il locatore avesse legato al suo affittuario l'usufrutto del fondo affittatogli, è manifesto che tale affittuario non dovrebbe pagare il fitto per la raccolta che avesse fatta dopo la di lui domanda in punto di sequestro di legato, e neppur quello degli anni seguenti; imperocchè tali raccolte sono di sua pertinenza, non avendole fatte come conduttore, ma come usufruttuario.

311. Ma sarebb'egli autorizzato a pretendere ulteriormente contro l'erede del locatore la restituzion delle spese da esso fatte per maturare i frutti? La legge 34, §. 1. *ff. de usufr.*, decide per affermativa: *si colono tuo usufructum fundi legaveris, usufructum vindicabit, et cum haerede tuo aget ex conducto; ut neque mercedes præstet, et impensas quas in culturam fecerat recipiat.* La ragione si è, che non avendo

fatta la raccolta in virtù del contratto di affitto fattogli, non era in conseguenza tenuto alle spese ch' egli ha fatte per giungere alla predetta raccolta; facendole, *locatoris negotia gerebat, existimans gerere suum*, e può in conseguenza ripeterle. Si opporrà forse che le spese fatte per raccogliere i frutti sono un carico de' frutti medesimi; che dovendo raccoglierli come legatario dell' usufrutto del fondo, soggiace alle spese necessarie per farli nascere. Rispondesi che l' usufruttuario non è obbligato a tali spese se non che dopo che il suo usufrutto ha cominciato, *ex quo dies legati usufructus cessit*, e non a quelle fatte dapprima; avvegnachè a lui siasi legato l' usufrutto ed il godimento del fondo nello stato medesimo in cui questo si è trovato, *cum dies legati cessit.*

§. III.

Terzo caso.

312. Alloraquando il locatore ha dato ad affitto un podere sotto di una condizione che non gli desse se non che un diritto ri-

solubile di goderne, l'affitto risolvesi prima che spiri il tempo, per la risoluzione del suo diritto sopraggiunto senza il di lui fatto.

Per esempio, se un usufruttuario, od un beneficiato nell'una o nell'altra qualità, se un proprietario gravato di sostituzione in tal qualità, hanno fatta una locazione d'una casa o di un podere, e che l'uno o l'altro venga a morire durante il corso dell'affittanza, ovvero che la sostituzione venga ad aprirsi, il contratto sarà *ipso jure* disciolto per la risoluzione del diritto del locatore. Leg. 9, §. 1, *ff. locat.*

Avendo il locatario conosciuta la qualità del locatore supponesi che non abbia contrattato con esso che in questa qualità; sapeva ben egli che l'usufruttuario non aveva il diritto di godere del fondo, nè per conseguenza di trasmetterne il godimento ad un altro, se non che durante la di lui vita; similmente che il gravato non avea facoltà di goderne se non che fino all'apertura della sostituzione; si ritiene quindi ch'ei non abbia inteso affittarlo che durante un tal tempo. Ma vi ha un motivo maggiore riguardo all'affitto fatto

da un usufruttuario, ed è che si giudica affittar egli il suo diritto di usufrutto, anzicchè il fondo che punto non gli appartiene; ond'è che il suo diritto, il quale era il soggetto e la materia del contratto più non sussistendo, non può in conseguenza più sussister l'affitto: *non magis quam insula exusta tenetur locator.* D. L. 9.

313. Ma se la risoluzione del diritto del locatore per di lui fatto avvenisse, siccome ei non può per fatto suo proprio contravvenire a' suoi impegni, così ei non n'è liberato. Egli è perciò che sebbene la morte del beneficiato operi la soluzione degli affitti che aveva fatti, pure la rassegnazione del beneficio non l'opera punto, perchè il beneficiato non potè per di lui fatto col rassegnare il suo beneficio contravvenire a'suoi impegni. Quindi il rassegnante resta sempre obbligato verso del locatario a farlo godere dell'affitto per quel tempo che rimane a spirare.

Quanto alla questione se il rassegnatario sia tenuto di mantenere l'affitto, vedi sopra, n.° 303.

Similmente allorchè un usufruttuario ha

fatto un affitto in qualità di usufruttuario, qualora non per morte, ma per di lui fatto l'usufrutto rimase estinto, *puta*, per la remissione o rinuncia ch' egli ne ha fatta al proprietario, egli è obbligato a far godere l'affittuario o inquilino durante l'intero corso del fitto. Il proprietario a cui l'usufrutto è stato rimesso o ceduto, dee mantenerlo, se la remissione gli è stata fatta a titolo gratuito, poichè egli dee gratitudine all'antico usufruttuario, il quale ha interesse che sia conservato; se poi la remissione gli è stata fatta a titolo oneroso, non vi è punto obbligato.

314. Il proprietario, a cui l'usufrutto è ritornato, ed il successore al benefizio quand' anco eglino avessero i diritti ceduti dagli eredi dell'usufruttuario o del beneficiato, non possono però obbligare l'affittuario o inquilino a mantenere l'affitto per gli anni che rimangono a compierlo, come neppure l'affittuario può quelli obbligare. Ciò fu deciso da un decreto del 19 luglio 1669 riferito da Soefve, 11, 4, 38. In conseguenza del nostro principio si ritiene che l'affitto dall' usufruttuario o dal beneficato come tali non

sia fatto che per quel tempo che durar deve il loro diritto, e che non essendo fatto che precisamente per questo tempo, non rimanga più ad essi, spirato che sia, alcun diritto cui possano cedere o trasferire.

315. Quantunque l'affitto si risolva per la morte dell'usufruttuario o del beneficiato, tuttavia il conduttore o inquilino dee goderne per l'anno che avea incominciato da detta morte, col patto però di pagarne il fitto o la pigione in regola del contratto; e per la stessa ragione egli può essere astretto dal successore a continuare l'affitto per tutto l'anno già incominciato.

Se, spirato quest'anno, l'affittuario o inquilino ha ricominciato un nuovo anno di godimento senza esserne impedito dal successore al beneficio o all'usufrutto, questo novel godimento si considera come una tacita riconduzione, la quale non deve durare che per il tempo prefisso alle tacite riconduzioni, per il prezzo ed alle condizioni dell'ultimo affitto disciolto per morte dell'usufruttuario o del beneficiato. Vedi nel quinto volume del Giornale un decreto ana-

logo in data del 5 maggio 1714. (Cod. civ. art. 1738.)

316. Quando l'usufruttuario od il beneficiato hanno fatto l'affitto non nella loro qualità, ma come locatori di un fondo loro particolare, e parimenti quando il proprietario gravato di sostituzione non si è nella scrittura d'affitto, come tale annunciato, il contratto allora non è disciolto per la lor morte, nè per l'apertura della sostituzione, e sebbene il successore al beneficio, od il proprietario a cui l'usufrutto è ritornato, ovvero i sostituiti non siano obbligati di mantenerlo, e quindi ne possano espellere l'affittuario o inquilino, perchè non succedono alle obbligazioni di quegli, che ha fatto loro l'affitto; ciò nondimeno gli eredi di colui che gli ha fatto l'affitto, i quali succedono alle sue obbligazioni, succedono pure a quella di far godere l'affittuario o inquilino, e sono di conseguenza tenuti ai suoi danni e interessi, s'egli viene ad esserne espulso. *L.* 9, §. 1, *ff. locat.*

Per la stessa ragione all'opposito l'affittuario o inquilino deve, malgrado la morte del locatore, continuare l'affitto; ed il suc-

cessore al beneficio od il proprietario al quale l'usufrutto ritorna, od il sostituito col farsi cedere le ragioni dell' affittanza dagli eredi dell' usufruttuario o del beneficiato, se vogliono cederli, possono obbligare l'affittuario o inquilino alla continuazione dell' affitto.

Quanto noi abbiamo detto degli affitti fatti da un usufruttuario non deve applicarsi a quelli che fa un marito de' fondi proprj della moglie. Vedi la ragione della differenza più sopra n.° 304. (1)

---

(1) Il Codice civile ha cangiata codesta pratica. Un tutore ed un marito non possono fare affitti che eccedano un novennio art. 1429, 1718.

Nel caso contrario, gli affitti sono divisi di nove in nove anni, e l'affittuario termina l'ultimo periodo di anni nove, nel quale è sopraggiunta la maggiore età o lo scioglimento della comunione.

Oggigiorno a senso dell' art. 595 del Codice civile l'usufruttuario è pareggiato al marito ed al tutore. Questa è una nuova disposizione tanto nel diritto statutario che nel diritto romano. Il tempo e l'esperienza ci dimostreranno i vantaggi.

§. IV.

Se si disciolga l'affitto per la morte di una delle parti.

317. L'affitto non si discioglie per la morte d'una delle parti; ma secondo il principio comune a tutti i contratti, i diritti e le obbligazioni che risultano dall'affitto passano nella persona de' suoi eredi, o della sua successione vacante. (Cod. civ. art. 1742)

Questo principio soffre eccezione allorchè il locatore ha fatto il contratto nella qualità ch'egli aveva di usufruttuario della cosa; dappoichè in questo caso l'affitto dicioglies per la morte del locatore, come sopra lo abbiamo veduto.

Soffre parimenti una seconda eccezione nel caso in cui non è fatto per un tempo determinato, ma per quanto piacerà al locatore. Un tale affitto finisce colla morte del locatore. *Locatio precative ita facta quoad is qui locasset vellet morte ejus qui locavit tollitur.* Leg. 4, *ff. locat.* Per la stessa ragione se l'affitto fosse fatto fintantochè piacesse al conduttore di godere, si do-

vrebbe dire che lo stesso finirebbe alla morte del conduttore.

Ma in ambedue i casi io son di parere che il conduttore, ovvero i suoi eredi, debbano terminare l'anno già incominciato. (1)

SEZIONE II.

Delle risoluzioni de' contratti di affitto o pigione che non si effettuano ipso jure.

Vi ha delle risoluzioni di affitto o pigioni che non si effettuano *ipso jure*, ma che possono esser richieste tanto dal locatore che dal conduttore. Noi riporteremo nel primo articolo, le clausole o patti, pe' quali sì fatta risoluzione può esser richiesta tanto dall'uno che dall'altro. Tratteremo poi nel secondo del diritto che ha il proprietario d'una casa di chiedere la risoluzion dell'affitto ch'egli ne ha fatto, per l'avvenire, allorchè vuole occuparla.

---

(1) Questo è il caso di applicare l'articolo 1738 del Codice civile.

ARTICOLO I.

Delle cause per le quali può chiedersi lo scioglimento dell'affitto o della pigione.

§. I.

Delle cause per le quali lo scioglimento può chiedersi dal locatore.

318. La prima causa per cui il locatore può chiedere la soluzion dell' affitto ed espellere il conduttore, è quando l' inquilino d' una casa non ha in essa una quantità sufficiente di mobili per guarentire delle pigioni. (Cod. civ. art. 1752.) Riguardo alla quantità de' mobili, ch' egli dee avere, conviene seguire gli usi locali. Lo statuto d'Orleans, art. 417, esige che ve ne siano tanti di poter garantire per due rate avvenire.

Sarebbe altresì un motivo di espellere il conduttore di un fondo, se mancasse de' mobili, attrezzi e bestiami necessarj per coltivarlo; ma non è necessario ch' egli abbia de' mobili sufficienti a rispondere di due rate di fitto, avendo il padrone del fondo

la sua sicurezza pe' frutti, che se ne raccolgono. (Cod. civ. art. 1766.)

319 La legge 3. *Cod. locat.* conosciuta sotto il nome della legge *AEde.* riporta altre tre cause per le quali il locatore può scioglier l'affitto e far isloggiare il conduttore a suo malgrado prima che spiri il tempo prefisso: *si propriis usibus dominus necessariam esse probaverit aut corrigerit domum maluerit, aut si conductrix male in re versetur.*

La prima di queste tre cause meritando una prolissa spiegazione, noi ne tratteremo separatamente nell'articolo seguente. Le due ultime cause non abbisognano di tanta spiegazione.

320. Allorchè la casa affittata minaccia ruina, il proprietario che ha interesse di prevenirla per conservare i materiali egli può, ad oggetto di rifabbricarla, dar congedo all'inquilino prima che spiri il contratto quand' anco lo stesso inquilino fosse sì irragionevole di volervi restare.

Se l'inquilino negasse la necessità di ristabilire la casa, il locatore dovrebbe farla constare mediante una visita e relativo rapporto

porto de'periti. Osservisi quanto abbiam detto in proposito nelle precedenti sezioni. Del resto ei non può esser costretto a sloggiarne se non che quando sia di mestieri demolirla intieramente. Se avvène qualche parte tuttora abitabile, nella quale il locatario voglia restare, non si puote impedirnelo. (Cod. civ. art. 1741.)

321. L'inquilino puot'egli opporsi alla risoluzion dell'affitto offrendo di sortir dalla casa col patto di rientrarvi, ristabilita che sia? Brunemano ad *d. L. Cod. locat.* è di sentimento che tali offerte o promesse dell'inquilino debbano ammettersi. Io son di parere che tale decisione non debba aver luogo se non se quando il proprietario intende di ristabilire la di lui cosa tale qual' era; ma se essendo obbligato di ricostruirla, egli vuole fabbricare una casa più vasta o più bella, la pigion della quale dovrà essere in conseguenza più cara, io penso che la risoluzion del contratto per l'avvenire debba essere allor pronunciata dal giudice, senza che si debba in tal caso accordare al locatario la facoltà di rientrare nella casa, compita che ne sia la rifabbrica.

322. Parimenti un' altra ragione di dar congedo all'inquilino prima che spiri l'affitto si è quando ei non gode della casa nel modo che ne deve godere; per esempio, se la guasta o la deteriora, se ne forma un bordello, se d'una casa civile ne fa una bettola, una taverna, una fucina ec. In tal caso ben lungi che il locatore gli debba danni e interessi, l'inquilino in vece a lui glie ne debbe. (Codice civile articolo 1728, 1729.)

323. L'una o l'altra di queste due cause danno luogo all' espulsione dell' inquilino quand'anco vi fosse una clausola nel contratto portante che il locatore non potesse espellerlo per qual siasi motivo. Egli è evidente che una tal clausola non può in verun modo applicarsi alla prima delle accennate due cause; ciò che costituisce il caso, in cui è necessario di rifabbricare la casa che minaccia rovina; perocchè questa necessità di rifabbricarla per evitarne l'imminente caduta, indispensabilmente richiede che l'inquilino ne sloggi, perchè glie ne rende impossibile l'ulterior godimento. Ora egli è certo che il locatore non può, mal-

grado qualunque clausola, obbligarsi a cosa impossibile, *impossibilium nulla est obligatio L.* 185, *ff. de reg. jur.* Dunque non può nel caso in questione essere obbligato in forza di questa clausola a far godere ulteriormente il locatario.

Questa clausola non può tampoco applicarsi all' altra causa di espulsione, ch'è il caso in cui l'inquilino mal'usa della casa locatagli; imperciocchè ella è regola in fatto di contratti sinallagmatici, che quando una delle parti contravviene alle sue obbligazioni, non sia ammessa a pretendere che l'altra parte soddisfaccia alle sue. Per lo che l'inquilino che manca a'suoi impegni, non usando a dovere della casa locatagli, non deve, qualunque sia la clausola apposta nel contratto, pretendere che il locatore gli continui il godimento del quale egli abusa.

324. L'inquilino che viene espulso tanto nell' uno che nell' altro caso, non può pretendere verun risarcimento, quand' anco vi fosse una clausola espressa nel contratto di affitto, cioè, che il locatario nel caso che fosse a sloggiare costretto sarebbe inden-

iante una somma prefissa; non
lesta clausola d'indennizzamento
ppicarsi che nel solo caso in cui accadesse pel fatto del locatore, o per qualunque altro di cui il locatore ne fosse garante, che l'inquilino venisse obbligato a sloggiare; e non già a quello in cui ciò avvenisse in forza d'una necessità inevitabile, della quale certamente il locatore non può esser garante, nè tanto meno allorchè per suo proprio fatto l'inquilino si fosse posto nella necessità di sloggiare (Cod. civ. art. 1722).

Nondimeno se fosse espresso che il locatario verrebbe indennizzato della tal somma nel caso in cui si rendesse indispensabile il rifabbricare la casa prima dello spirar dell' affitto, questa clausola nulla in se racchiudendo d'illecito, dovrebbe eseguirsi.

§. II.

Di alcune clausole, per le quali il locatore può pretendere la soluzion dell'affitto.

325. L'inquilino può pretendere la soluzione del contratto quando la casa diventa inabitabile per difetto di riparazioni o ristauri, e che il locatore è posto in mora di farle eseguire (Codice civ., art. 1720).

Un' altra causa per cui un inquilino è autorizzato a domandare la rescission dell' affitto si è quella, allorchè un vicino alzando la di lui casa, gli toglie o scema la luce di cui egli ha bisogno: *si vicino aedificante obscurentur lumina caenaculi, quin liceat inquilino relinquere conductionem nulla dubitatio est.* Leg. 25, §. 2, ff. *locat.* (1).

Benchè l'innalzamento della casa l'abbia privato in parte della luce, che dianzi godeva, quando tuttavia glie ne resta tanta che basti ad illuminar la casa locatagli,

(1) L' articolo 1721 del Codice civile è una conseguenza della legge romana.

egli non avrà più diritto di chiedere la risoluzion dell' affitto. Tutto questo si deve stimare *arbitrio*, come dicesi, *boni viri*. Vuolsi avere riguardo alla professione che esercita il locatario. Quindi se per l'esercizio di qualche arte o mestiere richiedesi molta luce, devesi tanto più facilmente all' inquilino petente accordare la soluzion dell' affitto.

§. III.

Del caso in cui la risoluzion dell' affitto può esser richiesta dall' una o dall' altra delle parti.

326. È questo il caso della clausola che viene di sovente nelle scritture di affitto inserita, in forza della quale è permesso a cadauna delle parti di resilir dal contratto al termine di un tempo prefisso, avvertendo però l'altra. Per esempio, in un affitto fatto per nove anni si stipula frequentemente esser permesso ad ognuna delle parti di sciogliere il contratto dopo tre anni ovvero sei anni, prevenendo l'altra sei mesi avanti,

Alloraquando la clausola porta un tempo prefisso in cui devesi fare l'avvertimento, fa d'uopo in questo caso osservare letteralmente la clausola stessa. Per la qual cosa nel caso proposto colui che vuole resilir dal contratto dopo tre anni, deve avvertir l'altra parte prima di Natale, od almeno in tal giorno del terzo anno che ha cominciato il giorno di s. Giovanni. Dopo Natale ei non sarebbe più a tempo, perchè più non rimarrebbe un compiuto periodo di mesi sei avanti lo spirar di tre anni.

Quando la clausola non esprime il tempo in cui debba farsi un tale avvertimento, si dovrà fare entro un tempo che basti affinchè l'altra parte possa trovare a chi appigionar la sua casa, qualora è l'inquilino che chiede di scioglier l'affitto; o se è il locator che ciò vuole, entro un tempo sufficiente affinchè l'altra parte abbia agio di provvedersi d'un'altra casa; e si lascia all'arbitrio del giudice il fissar questo tempo.

327. Codesto avvertimento può farsi verbalmente, allorchè si è securi della parte cui lo si fa, cioè ch'ella non si opporrà in verun modo; altrimenti convien fare un'

intimazione per mezzo di un usciere. Conciossiachè se questo avvertimento non essendo stato fatto che verbalmente, la parte avvertita fosse di sì mala fede da opporvisi, quella che fatto lo avrebbe non saria ammessa a provarlo per testimonj, se la pigione degli anni che a spirare rimangono ascendesse a più di cento lire, essendo rigettata dall' ordinanza la prova testimoniale di tutte quelle cose per le quali è possibile di procacciarsi una prova in iscritto, allorchè l'oggetto eccede le cento lire.

328. Colui che ha avvertito non può più, dopo l'avvertimento, cangiare di volontà ad onta dell'altra parte; essendosi in virtù di tale avvertimento liberata da ogni obbligo ulteriore verso di essa, egli è giusto che la disimpegni del pari verso di lui.

Abbenchè questa clausola sia ordinariamente reciproca nelle scritture di affitto, nulladimeno s' ella fosse nel contratto concessa ad una delle parti soltanto, non lo sarebbe del pari all'altra; e quegli solo potrebbe usarne, in cui favore fosse stata stipulata (Cod. civ. art. 1737, 1738, 1739).

Articolo II.

Del diritto che ha il proprietario locatore di risolvere l' affittanza da lui fatta della sua casa, allorchè vuole egli stesso abitarla.

Noi vedremo rapporto a questo diritto de' proprietarj stabilito dalla famosa legge *AEde* surriferita; 1.° in qual caso abbia luogo; 2.° a qual locatore competa; 3.° con quali modificazioni; 4.° se un proprietario vi possa rinunciare; 5.° rapporto a quali fondi abbia luogo. (1)

---

(1) La legge *Æde* presso i Romani estendeva i limiti della proprietà, e i nostri padri l' avevano adottata nella loro legislazione.

L' articolo 1761 del Codice civile abrogòlla. Essa non ha più luogo che in quegli affitti, ne' quali il proprietario riservasi espressamente il diritto di usarne.

Riguardo a ciò che dice M. Pothier sopra la legge *Æde* non può più dunque applicarsi che nel solo caso della convenzione espressa, richiesta dall' art. 1761.

§. 1.

In quali casi vi sia luogo al diritto dalla legge accordato al proprietario di risolver l'affitto ch' egli ha fatto della sua casa per recarvisi ad occuparla egli stesso.

329. Secondo i termini di questa legge, *si necessarium esse probaverit*, il proprietario non dovrebbe essere indistintamente ammesso ad espellere il suo locatario, ma solamente allora che si provasse essergli necessaria la casa.

Per lo che se un proprietario che ha data a pigione la di lui casa si trovasse alloggiato in un' altra, sia di sua pertinenza, sia che la tenesse a pigione, e la di cui investitura non fosse ancor terminata, stando ai termini della legge, egli non si dovrebbe ammettere a farne sloggiar l' inquilino, a meno che sopraggiunto non fosse un tal cangiamento nel di lui stato e fortuna che necessaria gli rendesse la casa da esso affittata, attesa la ristrettezza di quella che occupa, mal' adatta al novello suo stato, o troppo distante dal luogo ove i suoi affari sovente il richiamano.

Sembra però, ch' abbia prevalso l'uso di ammettere indistintamente il padrone di casa a congedare il suo inquilino prima che spiri l'affitto, ogni qualvolta ei voglia occuparla in persona.

Si richiede soltanto da lui che attesti con giuramento, venendone ricercato, ch'ei non dà quel congedo con altra mira che di occupare per se la sua casa, e di effettivamente ed in persona recarvisi. Basta altresì ch' ei ne voglia occupare una parte; ma in questo caso l'inquilino dee avere la scelta di rimaner nella parte che il proprietario gli lascia per una pigione proporzionata a questa parte, o di far rescindere il contratto pel total della casa. Fa d'uopo che quella parte di casa che il proprietario vuole occupare, sia una parte considerabile, mentre fraudolento parrebbe il congedo, s'ei non ne volesse occupare che una picciolissima parte.

§. II.

A qual locatore competa il diritto dalla legge AEde accordato.

330. Il solo proprietario può usare di questo diritto; imperocchè sebbene un principale inquilino usi, rispetto a'suoi sublocatarj, che han contratto con lui, di tutti gli altri diritti che appartengono ad un proprietario locatore, nulladimeno ei non può usare di questo che al solo proprietario si accorda, *nisi dominus.*

Colui ch' è solo proprietario parziale non può esercitarlo; decreti del 27 agosto 1616 e del 22 agosto 1628 riferiti da Brodeau alla lettera L. art. 4. n.° 4. Ma ben lo può quando ottiene a tale effetto il consenso de' suoi comproprietarj. Decreto del 17 maggio 1629, *ibid.*

Allorchè il proprietario non ha che la nuda proprietà della cosa, io son di parere ch'ei non possa esercitare questo diritto senza il consenso dell' usufruttuario che ha diritto di goder della cosa finchè dura l'usufrutto.

331. V'è controversia se un usufruttuario possa valersi di sì fatto diritto. Chi sostiene la negativa, asserice che la legge dice: *si dominus*; che un tal diritto dalla stessa accordato ai proprietarj *est jus singulare* non suscettibile di estensione. Chi si determina per l'affermativa, decide che quantunque l'usufruttuario non sia propriamente *dominus*, egli ha, quanto alla ragion di godere tutto il diritto del proprietario, ed è e si considera sotto di questo rapporto *loco domini*. Trovasi a questo proposito nelle opere del giureconsulto Brillon un decreto che così ha giudicato contro dell'usufruttuario; era il caso deciso da questo decreto un affittuario a vita.

332. Il titolare di un beneficio può usare di questo diritto per una cosa di ragione del suo beneficio, poichè sebbene ei non ne sia propriamente il proprietario, pure perfettamente lo rappresenta.

Io sarei pure d'avviso che un canonico esercitarlo potesse per la canonicale sua casa benchè l'abbia a pigion dal capitolo finchè rimane canonico, essendo intenzion della chiesa che i canonici occupino le loro ca-

se, e stiano ne' loro chiostri appartati dal commercio delle persone del mondo per attendere alla preghiera, ed allo studio.

333. Anche il marito può esercitare il diritto della legge *AEde* per una cosa di proprietà della moglie. Fu pure deciso da Brodeau *sur Louet* alla lettera *L. art. 4. n. 4.* che la madre tutrice legittima d' una figlia seco lei dimorante poteva esercitarlo del pari.

334. Dall' essere il principio della legge *AEde* accordato al solo proprietario non se ne deve inferire che l' inquilino sia autorizzato a pretendere da quegli che vuole usarne che giustifichi il suo diritto di proprietà. Basta che questi sia possessor della cosa, e che agisca da proprietario, o pel proprietario, perchè si presuma esserlo fino a che egli sia evinto dal vero e legittimo proprietario.

§. III.

Delle condizioni sotto le quali il proprietario può valersi ed usare della legge AEde.

PRIMA CONDIZIONE.

335. Il proprietario che vuole trasferirsi ad occupare per se medesimo la casa ch'egli ha data a pigione, non può intimare il congedo al suo inquilino se non che pel prossimo termine.

Due una volta erano i termini ad Orleans per isloggiar dalle case, cioè a S. Giovanni, ed a Natale. Ora il primo soltanto è in uso, ond'è che ad Orleans il proprietario non può congedare il suo inquilino che per questo termine.

SECONDA CONDIZIONE.

336. Il proprietario che vuol trasferirsi ad occupare la casa avanti lo spirar dell'affitto, è obbligato ordinariamente di avvertirne l'inquilino entro di un tempo che basti, avanti il prossimo termine, perchè l'inquilino stesso possa provvedersi d'un'altra casa.

Si deve in tal caso seguire i diversi usi locali.

Ad Orleans molti pretendono che il proprietario debba avvertir l'inquilino tre mesi avanti il prossimo termine, ed in mancanza di ciò il congedo che dà non debba esser valido che per l' anno seguente. La pratica però non è molto costante. Sarebbe assai giusto di ammetterla allorchè il proprietario che tarda ad avvertir l'inquilino, poteva avvertirnelo prima.

Ma se per un imprevveduto accidente e di fresco accaduto ei si trova aver d'uopo della sua casa, viene ammesso ad intimare il congedo al suo inquilino; benchè alcuni giorni precedano quello di S. Giovanni.

E' mestieri eziandio aver riguardo allo stato o sia qualità dell' inquilino; se tale è la sua condizione da non poter trovare così facilmente una casa adattata al suo stato, il proprietario non può sloggiarnelo senza concedergli un tempo bastante a poter provvedersene altrove. Se poi trattisi di un cittadino a cui sia indifferente il luogo di sua dimora, non vi sarà d'uopo di tal deferenza.

TERZA CONDIZIONE.

337. Era un' antica pratica del castelletto di Parigi che il proprietario della casa, il quale congedava il suo inquilino in virtù della legge *AEde* avanti il termine dell'affittanza, fosse tenuto di fargli, ad oggetto d' indennizzarlo, la remissione d' una mezz' annata di fitto: ciò che apparisce da un decreto del 1648 confermativo d' una sentenza del summentovato castelletto, la quale è riportata da Soefve, cent. 11, cap. 71. Pare che siasi a Parigi abbandonato questo uso, e che oggidì siavi in sua vece, quello di non accordare più all' inquilino in tal caso verun risarcimento.

Ad Orleans l' uso di accordare l' indennità d' un mezz' anno è costantemente seguito allorchè fassi sloggiare l' inquilino di già entrato nel godimento; ma come un tale risarcimento si accorda principalmente per le spese della uscita o sloggiamento, quindi se il proprietario intima all' inquilino la rescission dell' affitto, prima che sia entrato nel godimento, non se gli accorda veruna indennizzazione.

338. Quando la professione dell'inquilino domanda un risarcimento maggiore di quello che importi la pigion di mezz'anno, come se un oste ch'è stato obbligato a fare delle provigioni che gli divengono inutili per esser costretto ad abbandonare il suo albergo; o se un tèntore, il quale con grave dispendio ha dovuto collocare delle caldaje ec., in questi ed altri simili casi convien rivolgersi agli stimatori o periti onde fissare il congruo risarcimento.

Talvolta le parti regolano da se stesse il risarcimento all'inquilino dovuto, qualora il proprietario lo faccia sloggiare per recarsi in persona ad occupar la sua casa; ed allora convengono in quella somma che stimano più conveniente.

§. IV.

Se il proprietario possa rinunciare alla legge Æde.

339. Il proprietario può rinunciare intieramente nel contratto di locazione al diritto che la legge gli accorda di occupar la sua casa allorchè gli è necessaria durante il

corso dell'affittanza, ed una tal convenzione sarebbe valida; imperocchè lice co' patti derogare alle leggi, quando tai patti non han per oggetto che un vantaggio privato. Fondato su di questo principio Ulpiano disse: *Pacisci contra edictum Aedilium omni modo licet.* Leg. 31, *ff. de pact.*

Non v'ha che il proprietario, o il suo procuratore speciale che possa fare una tale rinuncia. Quegli a cui avess'io dato procura di appigionar la mia casa per il prezzo ed alle condizioni che stimerà a proposito, non ha la facoltà di acconsentire a mio nome così fatta rinuncia, non dovendosi comprendere nella procura che le sole ed ordinarie condizioni de'contratti di affitto.

340. La clausola mediante la quale il locatore promette di non contravvenire agli obblighi dell'affittanza, che riguardano specialmente la casa, non porta alcuna rinuncia al diritto dalla legge *AEde* accordato ai proprietarj di case; conciossiachè un proprietario coll' usare di un tal diritto non contravvenga in verun modo alle obbligazioni del fitto, che si ritiene sempre racchiudere tacitamente la facoltà di poter per

se stesso occupar la sua casa ogni qualvolta gli sia necessaria. Decreto del 9 aprile citato da Brodeau *sur Louet*, lettera *L. cap.* 4 n. 10.

Per la stessa ragione l'acquirente il quale ha comprato dal locatore la casa col peso di mantenere l'affitto non si reputa rinunciare al diritto della legge *AEde*, a meno che la scrittura di affitto, al cui mantenimento ei fu obbligato, non contenesse la clausola di rinuncia a questa legge.

341. Ci rimane ad osservare che un tal diritto ha luogo soltanto per le case destinate principalmente all'abitazione od alloggio, sieno rustiche, sieno urbane; ma non ha luogo riguardo alle campagne o poderi, perocchè questi non sono compresi sotto il nome d'*aedes* di cui parla la legge; e questo diritto per le sole case stabilito essendo un diritto esorbitante, e contrario al diritto comune, non dev'essere esteso. Per la qual cosa se un proprietario che diede in affitto il suo podere, tuttochè fosse egli stesso agricoltore di professione, non può dar congedo prima che spiri l'affitto al suo conduttore o colono col pretesto di averne bisogno, e di voler coltivarlo egli stesso.

Ancorchè siavi qualche piccolo pezzo di terren coltivabile annesso ad una casa, qualora questo è di poco rilievo in paragone della casa, non può far passare la casa stessa per un podere, nè osta che la casa non debba considerarsi come destinata ad abitare, sulla quale perciò il locatore proprietario può esercitare il privilegio dalla legge *AEde* concesso.

PARTE SESTA

DELLA TACITA RICONDUZIONE; DI ALCUNE ALTRE SPECIE PARTICOLARI DE' CONTRATTI DI LOCAZIONE DI COSE; DELLE PROMESSE DI AFFITTO E DELLE CAPARRE.

SEZIONE PRIMA.

Della tacita riconduzione.

Noi vedremo rapporto alla tacita riconduzione, 1.° cosa ella sia, su quali ragioni è fondata, ed in quali casi essa abbia luogo; 2.° per qual decorso di tempo; 3.° quali sieno le obbligazioni e quali i diritti che ne risultano; 4.° se il diritto di tacita riconduzione si estenda ad altri contratti oltre a quelli delle affittanze e pigioni.

Articolo I.

Cosa è la tacita riconduzione, ed in quali casi abbia luogo.

342. La riconduzione è un contratto di affitto d' una cosa; contratto che presumesi essere tacitamente seguito tra il locatore ed il conduttore, allorquando spirato il tempo del precedente affitto, il conduttore continua a goder della cosa, e che il locatore lo soffre nè vi riclama. (Cod. civ. art. 1738.)

Codesta riconduzione non è dunque la continuazione del precedente affitto, ma è un nuovo contratto da una nuova convenzione delle parti tacitamente formato, che al precedente succede. (Cod. civ. art. 1738.)

Questo è ciò che risulta dalla legge 14, ff. *locat. Qui ad certum tempus conduxit, finito quoque tempore, colonus est; intelligitur enim dominus, quum patitur colonum in fundo esse, ex integro locare.* L. 14, ff. *locat.*

343. La tacita riconduzione è fondata sopra una presunzione di diritto stabilita da

questa legge che l'uso ha adottata anche nelle provincie di statutario diritto, benchè le leggi statutarie di quelle provincie non si sieno spiegate in proposito; avvene però alcune che in qualche modo si espressero come Orleans, art. 420; Reims, 388, ec.

Codesta presunzione non è quella che dicesi *juris et de jure*; ma è unicamente una presunzion di diritto, *praesumptio juris*.

244. Dal principio per noi stabilito che una tale riconduzione si formi dal consenso presunto del locatore, il quale soffrendo che il suo affittuario continui a coltivare il suo fondo, è stimato volerglielo affittare alle medesime condizioni; e da quello del conduttore che continuando a coltivare, presumesi volerlo di nuovo condurre alle condizioni medesime, derivano le seguenti conseguenze; 1.° ne segue che se prima dello spirar del contratto, il locatore avesse promossa l'istanza contro il suo affittuario o colono ad oggetto di espellerlo, e che la causa fosse pendente al terminar dell' affitto, non vi sarebbe luogo alla tacita riconduzione, ancorchè l'affittuario o inqui-

lino fosse rimasto qualche tempo dopo l'affitto nel godimento del fondo; avvegnachè non si possa presumere nel locatore intenzione di rinovargli l'affitto nel tempo in cui litiga per isloggiarlo ed espellerlo (Cod. civ. art. 1739).

345. Ne segue, 2.° con più di ragione, che se al terminar dell'affitto, l'una delle parti non fosse abile a prestare il consenso non vi sarebbe luogo alla riconduzione : *si interim dominus furere caeperit, vel decesserit, fieri non posse Marcellus ait ut locatio redintegretur. D. L.* 14.

Quelle parole della legge, *si furere caeperit* si riferiscono al caso, in cui il locatore si ritrovasse al terminar dell'affitto, privo dell'uso della ragione senza che gli fosse stato assegnato un curatore (Cod. civ. art. 1108). Egli è evidente che in questo caso non vi potrebbe esser luogo a presumere una tacita riconduzione; ma se al terminar dell'affitto il locatore avesse un curatore, il quale soffrisse che l'affittuario o inquilino continuasse a godere, sarebbevi luogo alla presunzione d'una tacita riconduzione.

346. Ne segue parimenti, 3.° non esservi luogo alla tacita riconduzione negli affitti giudiziarj; conciossiachè dirsi non possa che il commissario cui solo appartiene di far tali affitti, abbia tacitamente affittato di nuovo l'appreso fondo al conduttor giudiziario, non potendo un tal commissario altrimenti affittare i beni sequestrati fuorchè nelle forme giudiziali.

347. Se il locatore fosse una persona, alla quale si fosse assegnato un consulente da cui prender dovesse un parere in iscritto per tutti quegli atti che si avvisasse di stipulare, non vi potrebbe esser luogo alla tacita riconduzione, la quale non potrebbe seguire, attesa l'incapacità di tale persona di rinovare l'affitto senza il parere in iscritto del suo consulente.

348. Quanto a ciò che dice la legge, *si decesserit*, devesi intendere in questo senso, cioè se al tempo in cui spira l'affitto non vi fosse erede nè curatore assegnato all' eredità del locatore; imperocchè se ve ne fosse uno, succedendo questi alla qualità di locatore ed alla proprietà del podere,

si giudica ch' egli medesimo tacitamente rinnovi l'affitto, permettendo che il colono continui a coltivare il podere.

Se al terminar dell' affitto esistesse un erede, che però non avesse ancora spiegata la sua qualità come tale operando, sarebbevi luogo alla tacita riconduzione? Io credo di sì; perciocchè un erede, allorchè ha operato in tal qualità presumesi facilmente ch' egli abbia avuto la volontà di esserlo anche prima di averla dichiarata, ed avere nella sua qualità di erede, acconsentito alla riconduzione allorchè l'inquilino od il colono ha cominciato novellamente a godere della casa o del fondo. Maroch. praes. III, 85, 26.

349. Il diritto romano presume la tacita riconduzione alloraquando, spirato l'affitto, l'affittuario o l'inquilino è rimasto nella casa o nel podere senza fissare nè determinare il tempo di rimanervi.

Perchè v' abbia luogo a simile presunzione, fa d' uopo ch' ei sia rimasto tanto tempo che basti affinchè il locatore possa esserne avvertito, ed intimargli di sortire;

ed un tal tempo si prefigge secondo i varj statuti o la consuetudine de' luoghi (1).

Lo statuto d' Orleans decide, articolo 420, esservi luogo alla tacita riconduzione allorchè l'inquilino d' una casa vi è rimasto otto giorni dopo spirato l'affitto senza che il locatore gli abbia intimato di sloggiarne.

E' mestieri perciò che l'inquilino non abbia cominciato a sloggiare negli otto giorni; perchè il fatto della partenza distrugge la presunzione della volontà della riconduzione.

350. Se il locator non avesse intimato all' inquilino di sortire otto giorni al più tardi dopo terminato l' affitto, ma ch' egli avesse in questo frattempo, ovvero anche prima dello spirar del contratto, fatto ad

---

(1) Il Codice civile non contiene disposizione veruna sull' iutervallo di godimento, il quale faccia presumere la riconduzione: in tal caso conviene riportarsi all' uso de' luoghi. Imperciocchè il legislatore ha adottato quest' uso per i congedi, per le riparazioni etc., ed è il caso opportuno di dire col consigliere di stato *Galli*: *inveterata consuetudo pro lege custoditur.* Motivi del progetto di legge sopra il contratto di locazione.

altri un affitto, l'anterior data del quale fosse comprovata, il locatore sarebb'egli in tal caso ammesso dopo gli otto giorni a far sortire l'antico inquilino per dar luogo a quello, cui fece la nuova affittanza? Volendo sostenere l'affermativa converrà dire che il nuovo affitto fatto al novello inquilino non permette di poter presumere che il locatore abbia voluto rinovare il contratto all'antico, ed acconsentire ad una tacita riconduzione; e che non avendovene alcuna, l'antico inquilino non può esimersi dal lasciare l'occupazion della casa, il di cui affitto è spirato. Malgrado siffatte ragioni io reputo che quantunque non possa dirsi che esista una tacita riconduzione, perchè l'affitto che il locatore ha fatto al novello inquilino si oppone a tal presunzione, nulladimeno è forza il decidere che il locatore debba lasciar godere l'antico inquilino, come se realmente vi fosse una tacita riconduzione; avvegnachè non intimandogli fra gli otto giorni di sortire, egli l'ha indotto in errore, dandogli luogo a credere esservi riconduzione per lui, e lasciandogli in forza di tal persuasione mancare quelle occa-

sioni, che avrebbe potuto cogliere di provvedersi d'un'altra casa.

351. Lo statuto di Reims, art. 390, non esige che un tempo anche più breve di quello che lo statuto d'Orleans prefigge. Basta, secondo questo, a far presumere la riconduzione, che il conduttore abbia continuato a goder della casa dopo il giorno di s. Pietro, ch'è cinque giorni dopo quello di s. Giovanni, epoca in cui cominciano le pigioni di case.

352. Quanto agli affitti rustici, avvi luogo alla tacita riconduzione quando terminata l'investitura pei casseggiati, l'affittuario ha continuato a restarvi; come pure allorchè compita l'ultima annata, egli ha cominciato i lavori della susseguente. Ma come potrebbe accadere che ciò facesse senza saputa del locatore, questi può impedire la tacita riconduzione facendo divieto al conduttore di continuare l'intrapreso lavoro, entro un tempo però sufficiente a poter essere avvertito della continuazione del travaglio dell'affittuario ad oggetto di potergliene fare la proibizione. Questo tempo si deve lasciare all'arbitrio del giudice ove i

locali statuti non l'hanno fissato. Quelli di Lilla e della Salle-de-Lille concedono al proprietario, fino al giorno della Madonna detta la Candelara per intimare al colono, che dopo aver terminato l'affitto, ha lavorate e sementate le terre, concedono, dissi, di farlo cessare dall' ulteriore cultura a condizione però di offrirgli il rimborso de' lavori e sementi.

353. Alcuni statuti fanno risultare la tacita riconduzione non solo dalla continuazione del godimento della casa o podere, spirato che sia l' affitto, ma soltanto dal non avere alcuna delle parti denunciato all' altra la sua intenzione, prima dello spirar del contratto, di non continuare ulteriormente la locazione o la conduzione; questo è ciò che dispone lo statuto del Borbonese, *cap.* 13. *art.* 124.

Tra questi diversi statuti ve n'ha di quelli che fissano un tempo in cui codesta denuncia dee farsi. Saint-Flour prescrive quello di sei mesi avanti lo spirar dell' affitto. Auxerre non esige ciò che quindici giorni prima. Ve ne sono degli altri che non prefiggono verun tempo, come il Borbonese

nell'articolo sopra citato; quindi secondo questo la denuncia può farsi l'ultimo dì della rata o del termine.

354. Non vi è tacita riconduzione quando le parti convennero nel contratto che non ve ne sarebbe: per esempio se nella affittanza di un fondo rustico si fosse detto, *ch'essa finirebbe al tal tempo senza che l'affittuario potesse pretendere esservi luogo alla riconduzione quand'anche dopo questo tempo egli avesse continuato a coltivare il podere,* nulla impedirebbe che una tal clausola non fosse valida, e non dovesse eseguirsi. Per la qual cosa se dopo la scadenza del fitto fatto con questa clausola, il colono ha lavorate e seminate le terre del fondo, il proprietario non avrebbe meno diritto di espellerlo a condizione però di pagargli il prezzo del travaglio insieme e delle sementi.

355. Osservisi nulladimeno che questa clausola non ha altro oggetto che quello d'impedir le sorprese, escludendo soltanto le tacite riconduzioni che risultano dalla continuazione del godimento o travaglio dei fondi, a cui il proprietario non avesse fat-

to attenzione; ma non esclude punto la tacita riconduzione allorchè d'altronde apparisce la volontà della medesima; imperocchè le parti che non volevano al tempo del contratto, che vi fosse riconduzione, non hanno potuto nè voluto con questa clausola interdirsi la libertà di cangiare di volontà. Il proprietario dee soprattutto non essere ammesso a pretendere sotto pretesto di questa clausola, l'espulsione dell' affittuario quando ha lasciato passare intieramente il tempo de'rischj su i frutti del fondo, e che ha differito fino alla vigilia d'una raccolta abbondante a voler espellere l'affittuario.

356. Riflettasi che una tal clausola non presumesi posta che a vantaggio del locatore, e ch' egli solo può opporla; conciossiachè è manifesto che l'affittuario, il quale terminato l'affitto, continua a coltivare la terra, non può negare che ciò facendo appalesa la sua volontà di continuare ad esserne conduttore.

356. Alloraquando siffatta clausola trovasi inserita in un contratto di pigione di casa civile, come allorchè è detto *senza che possa esservi luogo ad alcuna tacita ricon-*

duzione nel caso in cui l'inquilino continuasse ad occupare la casa dopo essere spirato l'affitto; io son di parere che la clausola si reputi posta tanto per l'una che per l'altra delle parti, e che il senso di questa clausola sia, non di escludere assolutamente ogni riconduzione, ma quella soltanto che potrebbe esser pretesa fino al termine seguente, e di restringerla al tempo, che l'inquilino ha continuato di occupare la casa, e che il locator l'ha sofferto.

Articolo II.

Per qual tempo abbia luogo la tacita riconduzione.

358. Giusta il diritto romano la tacita riconduzione de'beni rurali non avea luogo che per l'anno il quale immediatamente seguiva l'ultimo dell'affittanza ch'era spirata; vale a dire ch'essa dava all'affittuario il diritto di percepire i frutti di quest'annata per il prezzo medesimo, per cui egli avea percepito quelli di chiascheduna annata dell'affitto spirato.

Rapporto alle case urbane la tacita ri-

conduzione non avea luogo che per quel tempo che l' inquilino avea occupata la casa di consentimento del locatore : *in urbanis autem praediis alio jure utimur: ut prout quisque habitaverit ita et obligetur. Leg.* 13. §. 11. *ff. locat.*

359. Diversa è la cosa nel nostro diritto. Allorchè l'inquilino è rimasto nel godimento d'una casa, la tacita riconduzione ha luogo pel corso d'un anno intiero in que' paesi ove le pigioni di casa non sogliono farsi che per uno o più anni. (Cod. civ. art. 1738, 1758.)

In conseguenza di questo principio, e secondo l'articolo 420 dello statuto Orleanese, l'inquilino il quale ha continuato a goder della casa che teneva a pigione otto giorno dopo S. Giovanni Battista, nel qual giorno la sua investitura fosse finita, può essere obbligato a continuar tale affitto sino al giorno di S. Giovanni dell'anno seguente ed il locatore non può similmente farlo sortire più presto.

La ragione si è, che essendovi l'uso di fare gli affitti delle case per uno o più anni, si reputa che le parti abbiano fatto se-

condo quest'uso una tacita riconduzione per un anno; ed esse tanto più sono obbligate di mantenerlo quanto che se il locatario venisse ammesso a decampare dalla riconduzione, ed a rilasciare la casa al locatore avanti il terminare dell'anno, egli recherebbe un danno evidente al locatore, il quale non potria facilmente trovare a chi appigionar la sua casa così fuor di tempo e prima di S. Giovanni, essendochè l'uso prescriva di non fare investiture di affitti di case che per incominciarne a godere precisamente in tal giorno; ed altresì il locatore farebbe un pregiudizio all'inquilino, se l'obbligasse a sloggiare prima di S. Giovanni, perchè non potrebbe trovare così di leggieri avanti di questo termine un' altra casa.

In que' luoghi ove costumasi di appigionar per sei mesi le case, e negli altri ove l'investitura si fa per tre mesi soltanto, come a Parigi, il tempo della tacita riconduzione è di soli sei mesi, ovvero di tre, giusta le diverse consuetudini de'luoghi. (Cod. civ. art. 1738, 1758.)

360. Riguardo alla tacita riconduzione de' fondi rustici, fa d'uopo distinguere: allor-

chè trattasi di un podere il di cui godimento è diviso in più porzioni, che chiamansi parti alternativamente coltivabili, i tempo della tacita riconduzione consiste in altrettante annate quante vi sono stagioni. (Cod. civ. art. 1738. 1774.)

Per esempio in Beauce, in Picardia, in Fiandra, ove le terre sono distribuite in tre porzioni o stagioni, cioè che sono alternativamente coltivabili, un'annata in frumento, l'altra in marzuole, e che si lasciano riposare il terz'anno, la tacita riconduzione è di tre anni, imperciocchè siccome queste stagioni o porzioni di terre sono ordinariamente ineguali, sia per la qualità, sia per la quantità delle terre medesime, e che nulla ostante il prezzo del fitto che annualmente si paga è il medesimo, così è necessario per un giusto ragguaglio che l'affittuario il qual gode per la tacita riconduzione, protragga a tre intere stagioni il suo godimento. Gli statuti di Lilla e della Salle-de-Lille ne contengono una disposizione. E'questo il parere di Bartolo; e ciò pure si pratica in Alemagna ed in Ispagna secondo che c'insegna il Brunemano ad *dic. L.* 16, *Cod. de lo-*

cat. come pure il De-Molina da lui citato (Cod. civ. art. 1774.)

Aggiungasi che questa tacita riconduzione non è altro che un nuovo affitto che presumesi essere tacitamente seguito tra le parti, intorno alla cui durata le medesime non si sono punto spiegate. Ora secondo i principj stabiliti *supra* n. 28, un' affittanza di terreni divisi in due o tre stagioni, intorno alla quale le parti non si sono spiegate riguardo al tempo della durata, si reputa fatta per tanti anni, quante vi sono stagioni.

Nella Val-de-Loire in cui le terre dividonsi in due stagioni, l'una delle quali alternativamente si semina mentre l'altra riposa, il tempo della riconduzione è di due anni. (Cod. civ. art. 1774.)

La tacita riconduzione delle vigne, dei prati, e delle altre terre, che non sono alternativamente coltivabili, ha luogo per un anno soltanto, (Cod. civ. art. 1774.)

361. Allorchè una possessione, le di cui terre sono divise in due stagioni, è stata affittata per un anno soltanto, e che spirato l'affitto, il conduttore che non ne avea il

godimento che per una stagione, comincia a lavorare, e seminare le terre dell' altra stagione, che riposavano al tempo della sua investitura d'affitto, saravvi luogo alla tacita riconduzione, specialmente allora che le stagioni o porzioni sono inegnali, sia per la qualità, sia per la quantità delle terre di cadauna stagione?

Non vi sarà luogo veramente a quella specie di tacita riconduzione di cui parliamo, la quale allor si verifica quando l' affittuario, dopo il termine del suo affitto, ricomincia a goder delle terre che gli erano state affittate col precedente e scaduto contratto; dovecchè nel caso in questione, non se gli avevano date ad affitto in virtù del contratto spirato, se non che le terre d'una stagione. Egli non ha già incominciato a goder delle terre di questa stagione, ma bensì di quelle dell'anno seguente. Se non vi è luogo in questo caso alla specie di tacita riconduzione da noi contemplata, non si può negare per altro che l'incominciato travaglio dell' agricoltore a vista e saputa del proprietario, e la di lui sofferenza non facciano presumere un contratto

tacitamente conclusa fra le parti. La questione è, se questo tacito affitto sarà di due anni, ovvero di un solo. Quelli che sostengono dover esser di due, si fondano sul principio poc'anzi stabilito, che la durata degli affitti di terre divise in due o tre stagioni è di tanti anni quante sono le stagioni. A sostegno del contrario parere si adduce che un tal principio ha luogo soltanto in una tesi generale; ma che ne' casi particolari, questo tacito affitto succedendo al precedente contratto ch'era fatto sol per un anno dalle parti medesime, presumesi ch'elleno abbiano voluto farlo per quel tempo istesso, per cui fatto avevano il primo. Quanto al prezzo di questa nuova affittanza, non sarà come nelle tacite riconduzioni ordinarie, il medesimo che quello del precedente contratto, ma dovrà regolarsi dagli arbitri; avvegnachè il prezzo del precedente affitto non oltrepassando quello d'una sola stagione, che può essere molto più o molto meno preziosa del godimento dell'altra, non sarebbe giusto che il prezzo di questa stagione fosse lo stesso che quello dell'altra.

362. Allorchè il tempo della tacita ricon-

duzione è solamente di un anno, e che il conduttore o l'affittuario, dopo essere scaduta l'affittanza per iscritto, ha goduto più annate di affitto, convien supporne altrettanti patti di riconduzione, tanti affitti in virtù di riconduzione, quante si contano annate. Se trattasi d'un fondo rustico, la di cui riconduzione sia di tre anni, sarannovi tante riconduzioni quanti si conteranno godimenti triennali. (Cod. civ. art. 1738)

§. I.

Quali sono le obbligazioni, e quali i diritti, che risultano dalla tacita riconduzione.

363. La riconduzione si considera fatta al medesimo prezzo che quello del precedente affitto, ed alle condizioni medesime; gl'impegni rispettivi del locatore e del conduttore sono gli stessi com'erano nel precedente contratto.

364. Se l'affittuario per clausola di contratto si fosse assoggettato all'arresto personale, riguardo alle obbligazioni del fitto, sarebb'egli forse creduto esservisi sottomesso

del pari per la riconduzione? Io non ne sarei di parere; mercecchè l'arresto personale è condizion troppo dura, perchè possa presumersi che uno vi si sottometta, amenochè espressamente non vi si sia assoggettato.

Se la riconduzione si fosse fatta non coll' affittuario, ma coll' erede di questi, sarebbe fuor di dubbio in tal caso non esservi luogo all'arresto personale; imperocchè la sommissione a questo arresto è propria della persona che vi si assoggetta, nè si può dire che l'erede dell'affittuario, morto durante l'affitto, siasi egli sottomesso riguardo agli obblighi della riconduzione; giacchè non vi si era assoggettato, riguardo a quelli dell'affittanza.

365. Se in virtù dell'affitto spirato, fossevi un' appendice si dovrebbe parimenti supporre nella tacita riconduzione il patto d'una simile appendice in proporzione alla durata della riconduzione.

Per esempio se l'affitto d'una casa, di già spirato, fosse di sei anni, e che l'inquilino avesse pagato a l'appendice di sessanta lire, dovrebbesi nella tacita riconduzione di un anno, ch' è la sesta parte

del tempo dello spirato affitto, supporre la convenzione d' un' appendice della somma di lire dieci, che forma la stessa porzione di quello che fu stipulato nel contratto scaduto; e quindi il locatore può incontanente esigere dal conduttore questa appendice.

366. Il locatore ha egli forse le stesse ipoteche per le pigioni e fitti della riconduzione che dianzi aveva per quelle del precedente contratto?

La legge 13, §. 11, *ff. locat.* decide affermativamente su ciò, purchè da nessun altro fuori che dal conduttore questi pegni ed ipoteche derivino; imperocchè la riconduzione essendo un novello contratto che tacitamente si stipula tra il locatore ed il conduttore, essa non può senza un nuovo consenso del terzo obbligare alle pigioni ed ai fitti della riconduzione, i pegni che questo terzo non ha inteso obbligare che a quelli del primo affitto: *qui impleto tempore remansit in conductione, non solum reconduxisse videtur, sed etiam pignora videntur durare obligata; sed hoc ita verum est si non alius pro eo in priore conductio-*

ne res obligaverat; hujus enim novus consensus erit necessarius. d. l. 13, §. 11.

Per la stessa ragione, tuttochè le cose ipotecate al primo affitto fossero tali che il conduttore istesso avrebbele ipotecate, e che gli appartenessero allora; se dopo han cessato di appartenergli, esse non saranno più ipotecate alle obbligazioni della tacita riconduzione, non potendo il conduttore ipotecare cose che sono a lui impertinenti.

Perlocchè anche nella legge 7, *Cod. d. tit.* è deciso, che i fidejussori i quali han garantito per l'affittuario o inquilino nel contratto di affitto, non sono punto obbligati alla riconduzione, essendo questa un nuovo affitto, al quale non sono tenuti.

367. Nel diritto francese l'ipoteca che il precedente affitto fatto d'avanti notajo ha data al locatore sui beni del suo affittuario o inquilino, non ha luogo che rapporto alle obbligazioni di questo affitto, e non per quelle della riconduzione; imperocchè questa non è un effetto di tal contratto pel quale egli ha acquistato una ipoteca; è un nuovo affitto (Cod. civ. art. 1738), il quale non essendo che tacito non può pro-

durre ipoteca; giacchè secondo il diritto francese non può prodursi ipoteca se non che per mezzo degli atti d'avanti notaro (Cod. civ. art. 2127), in virtù di decreti, o in forza della legge; non essendo la sola convenzione capace di produrla. Se per la legge 13 qui sopra citata, i beni di un debitore ipotecati all'affitto, rimangono ipotecati alla riconduzione, è perchè giusta il diritto romano la sola convenzione bastava per produr l'ipoteca: ora presumendosi che le parti sieno tacitamente convenute per la riconduzione di ciò ch'erano convenute nell'affittanza, si reputano essere convenute anco di tali ipoteche; ciò che secondo il diritto romano bastava per produrre l'ipoteca. Nel diritto francese difficilmente si crederebbe che le parti fossero tra lor convenute per la riconduzione di quanto erano convenute per l'affitto, avvegnachè la convenzione dell'ipoteca non basti a produrla, non potendolo essere altrimenti che per il titolo autentico. Decreto del 1606 da Brodeau riportato sull'articolo 161 di Parigi, n. 19.

Per la stessa ragione il diritto di esecu-

zione che risaltasse dall'atto passato d'avanti notaro, da cui fu stesa l'investitura d'affitto, non ha luogo per la riconduzione; imperocchè come osserva Dumoulin nella sua postilla sull'articolo 124 del Borbonese. *Per tacitam reconductionem censetur renovari locatio, non instrumentum locationis: et ideo non poterit fieri executio in vim instrumenti, nisi in eo esset clausula promissionis solvendi, quamdiu post tempus finitum conductor maneret.*

368. Allorchè scorsi più anni di tacita riconduzione successivi ad un affitto passato davanti notaro, il fondo si trova deteriorato, il proprietario ha egli ipoteca per sì fatte deteriorazioni?

Egli non l'ha che per quelle seguite durante il tempo della prima affittanza, e dev'essere obbligato a provare ch'esse risalgono fino a quel tempo; perciocchè spetta a lui di fondare la sua pretesa del diritto d'ipoteca ch'ei vanta contro gli altri creditori. (Cod. civ. art. 1708.)

369. Quando con un solo e medesimo atto è stato venduto ed affittato un podere dal compratore al venditore per un tempo

determinato, se dopo esser questo spirato avvi una tacita riconduzione, fa d'uopo distinguere tra le clausole contenute in quest' atto, quelle che appartengono al contratto di vendita da quelle che si riferiscono al contratto di locazione; queste sole si ritengono ripetute nella tacita riconduzione, e non già quelle che appartengono al contratto di vendita del podere, anzichè alla di lui locazione.

Per esempio, s'io vi avessi venduta una possessione situata in *Beauce*, e che collo stesso contratto voi me l' aveste data ad affitto per nove anni colla facoltà di redimere il fondo durante un tal tempo, e che dopo essere questo spirato, vi fosse una tacita riconduzione, la clausola di retratto non si riterrebbe per ripetuta nella riconduzione; avvegnachè sebbene nell'atto essa venga enunciata colla stessa frase inserita nella scrittura di affitto che voi mi avete fatto del fondo, contuttociò sì fatta convenzion di retratto o sia di recupera non appartiene punto all'affitto, ma piuttosto al contratto di vendita, che ve ne ho fatta: è una delle condizioni alle quali io vi ho

venduto il podere; laonde senza attendere lo spirar del triennio che dee durare la riconduzione, io posso citarvi in punto di caducità di retratto, per non averlo voi esercitato, non ritenendosi per ripetuta nella riconduzione la clausola del medesimo. (1)

Convien dire lo stesso d'una semplice promessa di vendere; fingasi che voi mi abbiate affittato un podere o appigionata una casa, e che nel contratto sia espresso, che se quel fondo mi converrà, v'impegnate a farmene la vendita alla prima richiesta ch'io vi farò nel corso dell'affittanza. Voi sareste certamente liberato da ogni obbligo a questo riguardo se l'affitto fosse spirato senza ch'io vi avessi innoltrata alcuna richiesta in proposito; ed abbenchè siavi stata una tacita riconduzione, una tale promessa non presumesi per ciò ripetuta nella medesima, dappoichè questa è una convenzione la quale sebbene compresa nello stess'atto di locazione, non è ritenuta far parte delle clausole del

(1) Questa è la conseguenza del principio stabilito all'art. 1738 del Codice civile.

contratto di affitto, a meno che non apparisse dalle circostanze ch' essa realmente ne facea parte, e che il conduttore non ha acconsentito all'affitto che a questa condizione. *Menoch Præsumpt.* III, 85.

§. II.

Se la tacita riconduzione abbia luogo rispetto ad altri contratti che a quelli di affitti di case o campagne.

370. La tacita riconduzione non ha luogo che per gli affitti di case o campagne e non è ammessa riguardo agli affitti per lungo tempo. Per lo che se l'enfiteuta o conduttore ha continuato a godere del fondo dopo la scadenza dell'affitto, egli dev' essere condannato alla restituzione de' frutti del fondo, di cui ha continuato ingiustamente a godere, nè sarà ammesso ad offrire la rendita tale qual'è portata dalla sua investitura. (1).

371. Le leggi che hanno stabilita la ta-

(1) Gli affitti per lungo tempo essendo autoriz-

cita riconduzione riguardando direttamente il caso di affittanze o pigioni di stabili, hanno posto in problema, se la medesima abbia luogo negli affitti, o noli de' mobili. La Glossa sopra la legge 13, §. fin. ff. *locat. condict.*, sostiene la negativa, dicendo che il noleggiante che servesi de' detti mobili, spirato il tempo del lor noleggio, commette un ladroneccio, a meno che non siavi un giusto motivo di credere che il proprietario consenta a quest' uso ulteriore. Bartolo decide al contrario e con più di ragione esservi benissimo luogo alla tacita riconduzione de' mobili, allorchè questi sono di tali cose che il locatore costuma di dare a nolo. Per esempio, se un tappezziere mi ha dato a nolo de' mobili per un certo prezzo e per un certo tempo ad oggetto di fornir la mia stanza; o se un locator di cavalli me n'ha dato uno per un

---

zati, a riserva delle eccezioni espresse negli articoli 595, 1429, 1430, e 1728 del Codice civile, danno luogo oggidì alla tacita riconduzione, atteso che la legge ha tolta ogni distinzione tra gli affitti per lungo tempo, e le locazioni ordinarie.

tempo prefisso, vi è luogo alla tacita riconduzione quando spirato il tempo del nolo, io mi tengo il cavallo ed i mobili senza che il locator li richiegga.

Qualunque sia il tempo per cui il noleggio de'mobili è stato fatto, la tacita riconduzione non ha luogo che per quel tempo durante il quale il noleggiante li ha ritenuti presso di se col consenso del locatore. Quindi se un tappezziere mi ha dato a nolo de'mobili in ragione di ventiquattro scudi per anno, e che spirato l'affitto io li avessi tenuti per quindici giorni; se al termine di questi io non ne ho più bisogno, e che ne trovo a miglior patto, io posso restituirglieli, offrendogli uno scudo pel nolo di quindici giorni; tempo che ha durato la tacita riconduzione, essendo un tal prezzo proporzionato a quello del nolo spirato; nè il locator può obbligarmi di tenerli più lungo tempo. *Vice versa*, se il locatore che mi ha lasciato godere de'mobili dopo la scadenza del nolo per tacita riconduzione pendente pel corso de'predetti quindici giorni, non si accontenta più del prezzo pel quale li ha dati a nolo nel precedente contratto, egli può

pretendere ch'io glie li renda, non essendo obbligato a lasciarmene ulteriormente servire.

Ecco in che la tacita riconduzione de' mobili differisca da quella degli stabili; la ragione della differenza si è che vi son certi tempi ne' quali si usa cominciare gli affitti delle case, essendo difficile di appigionarle senza un termine fisso; dovechè il noleggio de' mobili comincia ad ogni tempo.

372. Pare che la tacita riconduzione debba altresì aver luogo pei servigi de' domestici, delle serventi, e degli operaj.

Riguardo al tempo che durar deve questa tacita riconduzione delle opere e de' servigj convien distinguere que' servitori ch'è in uso di prendere e licenziare a certi giorni dell'anno, durante il qual tempo non è permesso nè al padrone nè al servo di dipartirsi dal contratto, da que' domestici od operaj che si accordano in qualsiasi tempo dell'anno.

Rispetto ai primi quali sono i famigli destinati al lavoro della campagna, io son di parere che quando essi continuano a prestare i loro servigj qualche tempo dopo il

termine del loro impegno, il tempo della tacita riconduzione in tal caso debba durare sino al termine susseguente. Per esempio, se il tempo per cui si è obbligato a servire un vignajuolo è spirato il dì d'ogni Santi 1760, ch'è il giorno in cui s' usa di cominciare e finire il tempo di questa specie di opere rurali, e che questo operajo dopo un tal dì in cui dovea terminare il lavoro, avesse continuato a prestarlo, sarebbevi luogo ad una tacita riconduzione duratura fino al dì d' ogni Santi 1761 senza che sia permesso all'operajo di lasciare il travaglio, nè al padrone di rimandarlo senza una giusta causa prima che spiri un tal tempo. (1)

Quanto agli altri servi e serve che obbligano i loro servigi in qualsivoglia tempo dell'anno, come i domestici nelle città, e

(1) Convien dire che la tacita riconduzione abbia luogo per questa sorta di operaj, poichè avendo ricominciato il lor anno di servizio debbono conseguentemente finirlo; senza di che, essi apporterebbero un pregiudizio reale al coltivatore, e lo esporrebbero a de' danni, spese e interessi in onta alla legge.

gli artefici di qualunque mestiero, la tacita riconduzione de' loro servigj non deve aver luogo che per quel tempo in cui hanno continuato a servire; e cessar deve quando il loro padrone stimerà conveniente di licenziarli, o quando eglino stessi vorranno abbandonare il servizio. Vedi però quanto fu detto *supra*, n.° 176.

373. Finalmente hannovi de' diritti incorporali che sono del pari suscettibili della tacita riconduzione. Se per esempio un decimatore, o sia un feudatario che ha il diritto di decima, lo avesse a taluno affittato, e che dopo essere terminato l'affitto, l'affittuario avesse anche nell'anno seguente levata la decima, che i debitori gli avessero corrisposta senza riflettere che l'affitto era spirato, e senza che fosse impedito dallo stesso padrone di percepirla, una sì fatta percezione del pagamento di decima tollerata dal signore a cui un tal diritto appartiene, rinchiude una tacita riconduzione di questo diritto.

374. Allorchè la decima si deve prendere sulle terre di un certo territorio, le quali sieno alternativamente coltivabili come in

Beauce, vi è motivo di credere che la tacita riconduzione debba aver luogo per anni tre. Le ragioni da noi sopra addotte, vedi n°. 360, rapporto alla tacita riconduzion delle terre, militano altresì per la tacita riconduzione di questi diritti sulle predette terre.

375. Allorchè, spirato il tempo d'un affittanza da me fatta a taluno dell'impiego di cancelliere o notajo, questo officiale continua ad esercitare l'impiego, avvi luogo del pari ad una tacita riconduzione per tutto quel tempo ch'io lo tollero.

Articolo III.

Degli affitti od appalti giudiziarj.

376. Gli affitti giudiziarj sono quelli pei quali il godimento di un fondo o di un diritto incorporale viene accordato dal giudice a titolo di affittanza o pigione per un tempo determinato, al maggior offerente ed ultimo esibitore. (1)

---

(1) Questa sorta di affitti od appalti non sono più in uso nella nostra attuale legislazione.

Si fanno degli affitti giudiziali de' beni del fisco, de' fondi appartenenti alle corporazioni e comunità, de' beni de' minori, o ne' quali i minori hanno qualche porzione ec.

Quantunque gli affitti giudiziali sieno i più regolari, nulladimeno i tutori ed altri amministratori delle altrui sostanze ne fanno sovente a reciproco piacimento, e debbono valere allorchè non appare esservi frode, e che la viltà del prezzo della pigione o dell' affitto non li renda sospetti.

377. Gli affitti giudiziarj che sono più in uso, son quelli de' beni realmente appresi, i quali si fanno dietro la procedura del commissario su i sequestri reali, di cui abbiamo trattato nella nostra introduzione, al titolo 21 dello statuto d' Orleans, §. 8.

I beni realmente appresi essendo posti sotto la mano della giustizia, il delegato alle apprensioni reali il quale è un officiale preposto dalla giustizia, deve fino all'aggiudicazione per decreto averne l' amministrazione e percepirne le rendite per distribuirle in pagamento del debitore, parte stag-

gita, ai creditori oppignoranti ed opponenti secondo l' ordine delle loro ipoteche.

Sì fatta amministrazione de' fondi realmente appresi che ha il commissario, l'obbliga a procedere contro l' affitto o pigione, ch'ei deve, dopo le consuete pubblicazioni, far aggiudicare in pubblica udienza dal giudice, al miglior offerente.

Questo affitto in tal guisa accordato, è un vero contratto di locazione fatto pel prezzo per cui viene aggiudicato, per il tempo ed alle condizioni espresse nell'avviso pubblicamente affisso. Nel quale affitto il commissario nella conferitagli sua qualità è il locatore, e l'affittuario o inquilino n'è l'aggiudicatario. Questo si chiama affitto giudiziale perchè è confermato dall' autorità del giudice e dal decreto di aggiudicazione.

378. Se al tempo del sequestro od apprensione reale, il fondo si trovasse affittato a prezzo di danaro, senza frode, e senza un notabile buon ingresso, l'affittuario o l'inquilino potrebbe prima dell' aggiudicazione frapporsi e pretendere che l'affitto convenzionale fattogli dalla parte staggita, fosse

convertito in affitto giudiziale. Il decreto che pronuncia codesta convenzione rinchiude similmente un affitto giudiziale, che viene fatto dal commissario a questo conduttore o inquilino.

379. Gli affitti giudiziali sono veri contratti di locazione che non differiscono dagli ordinarj se non in ciò che le obbligazioni che scaturiscon da questi, si formano dal solo consenso de' contraenti dovecchè negli affitti giudiziarj le obbligazioni che contrae l'aggiudicatario oltre all'essersi formate dal consenso de' contraenti, vengono confermate e corroborate dall'autorità del giudice, e dal decreto dell'aggiudicazione.

D'onde procede questa differenza: negli affitti ordinarj, l'inesecuzione degli obblighi del conduttore o affittuario non essendo che una violazione della promessa da lui nel contratto impegnata, è un debito puramente civile, che non soggiace all'arresto personale, qualora l'affittuario non vi si fosse espressamente assoggettato; locchè secondo l'ordinanza del 1667 non si può stipulare se non che negli affitti di beni rurali: dovecchè negli affitti giudiziali, l'inosservanza

de' patti dell'aggiudicatario essendo non solo una violazione della fede ch'egli ha impegnata, ma un disprezzo dell'autorità giudiziale, che ha confermato le sue obbligazioni, ei quindi soggiace all' arresto personale senza veruna distinzione tra gli affitti di case urbane e quelli de' fondi rustici, malgrado che ciò non sia espresso nè negli affissi, nè nel decreto di aggiudicazione.

380. In conseguenza di ciò, coloro che per la lor qualità non sono soggetti all'arresto personale, come gli ecclesiastici, le donne ed i settuagenarj, non debbono essere ammessi a farsi aggiudicatarj degli affitti giudiziali.

Con più di ragione i minori non si ammettono giusta il regolamento del 22 luglio 1690, perchè possono chiedere la restituzione in intiero contro le obbligazioni da essi contratte.

381. Per un'altra ragione, l'ordinanza di Blois, art. 132, proibisce a' giudici ed avvocati di farsi aggiudicatarj degli affitti giudiziali entro i confini della loro giurisdizione, per tema che il loro credito non allontani dall'offerir gli aspiranti.

Per un motivo consimile e per timore di cabale il regolamento del 1722 proibisce ai commissarj ed a' loro commessi, ai procuratori ed a' loro allievi, agli uscieri ec., di farsi aggiudicatarj degli affitti giudiziali nel circondario in cui trovansi domiciliati, eccettochè essi non fossero in proprio lor nome opponenti per crediti anteriori al registro dell' apprensione o sequestro reale, o che loro fossero posteriormente per successione o donazion pervenuti.

382. Lo stesso regolamento divieta di aggiudicare gli affitti giudiziali alle parti staggite, ovvero a persone da esse interposte, per timore che il godimento in cui elleno rimarrebbero de'sequestrati beni non l'inducesse ad arrestare per frivoli incidenti o per cavilli e raggiri, il corso dell'apprensione o sequestro, e quindi ritardarne la conclusione.

383. L'autorità del giudice che conferma le obbligazioni dell' aggiudicatario negli affitti giudiziarj, l'obbliga altresì, per assicurarne l'esecuzione, a prestare una idonea cauzione. In mancanza di ciò, l'affitto dee essere posto a nuovo incanto.

384. Gli affitti giudiziali essendo fatti dal commissario nella sua qualità conferitagli per eseguire il sequestro o l'apprensione reale del fondo, se avanti lo spirare del tempo per cui l'affitto fu fatto, il sequestro reale finisce, sia per esser levato, sia per l'aggiudicazione, la qualità di commissario deputato all'apprensione reale del fondo, nella quale ei ne fece l'affitto, essendo così terminata, l'affitto giudiziario risolvesi per l'avvenire senza che possa l'affittuario pretendere verun risarcimento di danni e interessi, non altrimenti che un'affittanza fatta da un usufruttuario nella sua qualità d'usufruttuario, si risolve per l'estinzione del diritto d'usufrutto, *supra n.* 312.

E' questa la disposizione del regolamento del 1664, a cui nondimeno l'uso ha apportato questa limitazione, che accadendo il caso di sì fatta risoluzione, l'affittuario giudiziale debba godere per tutto l'anno già incominciato.

385. Per la stessa ragione se prima dello spirare del tempo per cui fu fatto un giudiziale affitto, qualche parte de' fondi compresi nel sequestro reale e nell'affitto giu-

diziario, viene distratta e divisa dall' apprensione fatta dietro un' opposizione in punto di distrarre o di vendere, il sequestro o l'apprensione reale, e la qualità di commissario incaricato dell'apprensione del fondo, nella quale l'affitto fu fatto, venendo a disciogliersi per questa parte distratta, l'affitto giudiziale in conseguenza risolvesi anche per l'avvenire riguardo a questa parte distratta; e quindi si deve fare all' affittuario giudiziale, mediante stima sul prezzo totale dell' affitto giudiziario, una diminuzione per quel tempo ch' ei cesserà di godere della parte distratta dall'apprensione e dal contratto di affitto.

386. Se durante il corso della giudiziale affittanza, il commissario che l'ha fatta venisse a morire, o a rinunciare al suo officio, continua il contratto a sussistere, e le obbligazioni dell' affittuario giudiziale continuano verso il successore all' ufficio rassegnato, nella di cui persona passano unitamente alla qualità di commissario, in virtù della quale l'affitto fu fatto, tutti i diritti annessi a tal qualità.

Si osservi riguardo agli affitti giudiziarj

la nostra introduzione al titolo 21 dello statuto d'Orleans, §. 8.

SEZIONE II.

Della licitazione per affitti o pigioni.

387. La licitazione per affitti o pigioni è una specie di affittanza o appigionamento d'uno stabile o d'altra cosa, i di cui comproprietarj fanno, pel tempo espresso nell'atto di licitazione, ognuno per la porzione che vi ha, a quegli infra d'essi che offre un maggior fitto o pigione.

Questa licitazione è molto diversa da quella che fassi della cosa medesima, quanto al capitale fondiario ed alla proprietà. Questa facendo cessar l'indiviso viene riguardata come un atto che tien luogo di divisione o riparto, e non come un contratto di vendita. Ritiensi che nulla compri l'aggiudicatario, o prenda dai suoi colicitanti, Trattato del contratto di vendita, part. 7. art. 7. Al contrario la licitazione per affitto, non facendo cessar l'indiviso e la comunione riguardo al capitale tra i comproprietarj, non è, nè si può considerare per altra cosa che

per una vera affittanza che i comproprietarj fanno della rispettiva loro porzione a quegli infra d'essi che rendesi aggiudicatario.

Un' altra differenza è che la licitazione d'un bene, quanto al fondo non può essere domandata da un minore, nè per esso dal suo tutore. (1) La ragione si è che questa domanda sarebbe una disposizione volontaria che detto minore o il suo tutore farebbe del diritto indiviso ch' egli ha su quel fondo. Ora le leggi proibiscono ai minori, ed ai loro tutori di alienare, o di disporre, quanto al capitale, e per mezzo d'atti volontarj de' loro beni e diritti immobiliari: ed all' opposto la licitazione per affitto può essere domandata da un tutore di minori, e da un minore emancipato, perchè sì fatta licitazione non cade sul fondo capitale che si mette all' incanto.

388.

(1) Il Codice civile ammette che l' azione di divisione può essere esercitata dal tutore, purchè sia autorizzato da un consiglio di famiglia. Cod. civ. art. 817. Ma questa autorizzazione richiede ella forse la formalità della omologazione come ne' casi contemplati dall' art. 458 ?

388. Benchè la licitazione per affitto sia un vero affitto, cui i licitanti fanno a quello in fra d'essi che diviene aggiudicatario, e che questi contrae verso de' suoi colicitanti, che perciò ne addivengono i locatori, tutte le obbligazioni d'un locatore che nascono da un contratto di tal natura, avvi nulladimeno una differenza rapporto a quelle che i licitanti contraggono per la licitazione verso l'aggiudicatario, e riguardo a quelle che contraggono i locatori colle ordinarie affittanze. Questa differenza consiste in ciò che negli affitti ordinarj, il locatore è soggetto ai danni e interessi dell' affittuario o inquilino, impedito a godere o turbato nel suo godimento, non solamente quando ciò accade per colpa del locatore, ma anche pel fatto di un terzo, purchè però l'impedimento o la molestia sia una causa esistente fino dal tempo del contratto, cioè, purchè all'investitura d'affitto l'attore avesse di già il diritto, od almeno un principio di questo diritto, in forza del quale egli promosse l'istanza, e comecchè un tal diritto al tempo del contratto non fosse ancora che informe, nè si fosse aperto che dopo. Al con-

trario nelle licitazioni per affitti o pigioni, la molestia o l'ostacolo che l'aggiudicatario soffre nel suo godimento, allorchè ciò non proviene dal fatto personale de' suoi colicitanti, dà luogo soltanto ad una remissione del fitto o pigione per mancanza di godimento, e non già ad alcuna rifusione di danni ed interessi.

Addur si potrebbe per causa di tal differenza una ragione simile a quella che Dumoulin riporta nel suo Trattato *de eo quod interest* n.° 145 tra i contratti di vendita e le divisioni, cioè che negli affitti ordinarj, siccome è il locatore che induce in errore il locatario, dandogli ad affitto o a pigione come cosa di sua pertinenza un podere non suo, così il locatario può muover querela per averglielo dato di sì mala fede. Ben diversa è la cosa riguardo alle licitazioni per affitto o pigione; quegli che si è reso aggiudicatario, avendo egli stesso licitato unitamente a' suoi colicitanti, se fu indotto in errore, non lo fu meno per di lui colpa che per quella degli altri; imperocchè, come dice Dumoulin, *neuter magis asserit, neuter magis decipit*

quam alter; imo dicitur res evinci facto vel culpa comuni, et nec ulla debet esse inter eos obligatio in id quod interest.

389. Questa licitazione per affitti o pigioni del fondo, non impedisce prima che spiri il tempo per cui fu fatta, di licitarlo quanto al capitale. Ma quegli tra i proprietarj che renderassi aggiudicatario del fondo, deve lasciare colui che si è reso aggiudicatario del godimento, mediante la licitazione, godere per tutto quel tempo che resta a norma di quanto è convenuto nella stessa licitazione; imperocchè tale aggiudicatario del capitale dee reputarsi locatario del fondo totale, per la ragione che la parte indeterminata che egli aveva al tempo della licitazione, e che in virtù di questa ha affittato, s' è determinata unitamente al totale della cosa affittata. (1)

(1) La licitazione per affitto può aver luogo tanto davanti il tribunale, quanto nell'ufficio d'un notajo; nessuno de' comproprietarj vi si può opporre.

SEZIONE III.

Delle promesse di dare e prendere a pigione, e delle caparre.

390. Vidimo nel nostro Trattato del Contratto di Vendita, part. 6, cap. 1, esservi delle promesse di vendere e di comperare che in se non sono contratti di vendita; vi possono del pari esser promesse di affittare, e di prendere ad affitto, non ancor divenute contratto di locazione. Quasi tutto ciò che abbiam detto al mentovato capitolo delle promesse di vendere e di comperare, sia intorno all' attenzione che si dee porre nel giudicare, se un discorso racchiuda realmente una vera promessa di vendere o di comperare, sia rapporto alle differenze tra queste promesse ed il contratto di vendita, tanto sulle differenti maniere con cui possono farsi quanto sopra gli effetti, che esse debbono avere, può ricevere applicazione alle promesse di affittare o di prendere ad affitto; e quindi rimettiamo il lettore al luogo indicato. (Cod. civ. art. 1589.)

391. Si danno altresì qualche volta delle caparre nel contratto di vendita, tanto avanti che dopo la conclusion del contratto. Quanto abbiam detto nel nostro Trattato del Contratto di Vendita, part. 6, cap. 1, art. 3, riceve parimenti quì applicazione. (Cod. civ., art. 1590.)

Avvi una questione particolare al contratto di locazione, ed è, se avendo ricevute delle caparre per sicurezza dell'affitto, o della promessa fattavi di darvi a pigion la mia casa, io sia tenuto di restituirvela, allorchè ricuso di darvi la casa a cagione di volerla io stesso occupare. Dirassi per l'affermativa essere della natura del contratto di caparre di obbligare la parte che le ha ricevute a renderle duplicate, allorchè ricusa di eseguire il contratto, per la cui esecuzione furono date, d'onde concludesi che in questo caso, essendo io renitente ad eseguire l'affitto, non posso esimermi dalla restituzione in doppio delle predette caparre. Si può rispondere per la negativa, che l'affitto che fa il proprietario della sua casa comprende sempre tacitamente la facoltà di risolvere l'affittanza,

quando ci vorrà per se stesso occupare la casa. La promessa di farne l'affitto dee stimarsi parimenti racchiudere questa tacita condizione. Quindi ne segue che venendo io stesso ad occupar la mia casa, io non contravvengo alla promessa fattavi di appigionarvela; non essendo io dunque in contravvenzione alla mia promessa, non devo perciò soggiacere alla pena della doppia restituzione delle caparre. Sono obbligato soltanto a rendervele, come nel caso in cui la convenzione non è eseguita senza il fatto, nè la colpa di alcuna delle parti. (1)

---

(1) Il legislatore non ha punto disposto sulle caparre nel titolo del contratto di locazione. Ma questo è il caso di applicare gli articoli 1589, e 1590 del Cod. civ. alle caparre date per affitti.

FINE DEL VOLUME PRIMO.

865655

INDICE

DI CIO' CHE CONTIENE QUESTO PRIMO VOLUME.

PARTE PRIMA.

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI COSE; QUAL È LA DI LUI NATURA, E QUALI COSE NE FORMANO LA SOSTANZA.

CAPITOLO I. Che sia il contratto di locazione di cose, e quale la di lui natura . . . . . pag. 3

— II. Di ciò che forma la sostanza del contratto di locazione . . . » 9

SEZIONE I. Della cosa locata . . . . . » ivi

Art. I. Bisogna che siavi una cosa . . » 10

— II. Quali cose possono essere locate . » 12

— III. Dell' uso o godimento, che dee formare l' oggetto del contratto di locazione . . . . . » 26

— IV. Del tempo della locazione . . . » 31

SEZIONE II. Del prezzo . . . . . » 39

— III. Del consenso . . . . . » 50

Art. I. Quali sono le persone che possono fare contratto di locazione . . . » 51

— II. Come, e su di che concorrer debba il consenso de' contraenti . . » 56

§. 1. Come . . . . . pag. ivi
» 2. Su di che . . . . . » 58

PARTE SECONDA.

DELLE OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE.

Capitolo I. Degli obblighi che il locatore contrae per la natura del contratto » 62
Sezione I. Dell'obbligo di consegnare la cosa al condottore . . . . . » 64
Art. I. A che si estende quest'obbligo, a spese di chi, ove, e quando la cosa debba essere rilasciata . » ivi
§. 1. A che si estende quest'obbligo . » ivi
» 2. A spese di chi debba farsi la tradizione . . . . . » 65
» 3. In qual luogo la tradizione debba farsi . . . . . » 67
» 4. Quando debba farsi la tradizione . » 70
Art. II. Dell'azione che ha il conduttore, la quale nasce dall'anzidetta obbligazione . . . . . » 71
§. 1. Cosa è l'azione *ex-conducto* che ha il conduttore per rassegnare la cosa che a lui fu locata, e quale è la natura di tale azione . . . » 72
» 2. Contro di chi quest'azione abbia luogo . . . . . » 75
» 3. In qual caso siffatta azione abbia luogo . . . . . « 78
» 4. In che si risolve codesta azione nel caso che il locatore non adempia la sua obbligazione . . . . » 81

§ 5. In che si risolva la predetta azione nel caso di ritardata esecuzione dell' obbligo di rilasciare la cosa locata . . . . . pag. 92

» 6. In che si risolva detta azione nel caso, o che la cosa locata cui il locatore offre di rilasciare al conduttore non trovisi nella sua integrità, o non sia nel medesimo stato in cui era al tempo del contratto » 95

Sezione II. Dell' obbligo del locatore di non apportare alcuna molestia al godimento del conduttore, e di garantirlo da quelle, che gli potrebbero esser recate da terzi durante il tempo dell' affittanza . . . » 97

§. 1. In quali casi il locatore è creduto recar molestia al godimento del conduttore e quale azione a questi competa per impedirnelo . . » 98

» 2. Quali sieno le molestie per parte dei terzi, dalle quali il locatore è obbligato a garantire il conduttore » 106

Regola prima . . . . . » 108

Regola seconda . . . . . » 110

Regola terza . . . . . » 111

Regola quarta . . . . . » 112

Regola quinta . . . . . » 114

Regola sesta . . . . . » ivi

» 3. Dell' azione di garanzia che ha il conduttore, il quale viene turbato nel suo godimento . . . . . » 115

» 4. Della eccezione di garanzia . . » 123

Sezione III. Dell'obbligo di mantenere la cosa locata in modo che il conduttore ne possa godere . . . . pag. 135
IV. Dell'obbligo di garantire il conduttore dai vizj della cosa locata, che ne impediscono il godimento o l'uso . . . . . » 140
§. 1. Quali sono i vizj da cui il locatore è obbligato di garantire . . . . » 141
» 2. Dell'azione che nasce dalla garanzia pe' vizj della cosa locata . . » 147
Capitolo II. Degli obblighi del locatore costituenti la buona fede che deve regnare in questo contratto . . » 152
§. 1. Dell'obbligo di nulla dissimulare . » ivi
» 2. Dell'obbligo di non affittare oltre del giusto prezzo . . . . . » 156
» 3. Del rimborso delle spese . . . » 159
Capitolo III. Delle obbligazioni del locatore che derivano dalle clausole apposte al contratto . . . . . » 162

PARTE III.

DEGLI OBBLIGI DEL CONDUTTORE.

Capitolo I. Degli obblighi del conduttore che nascono dalla natura del contratto » 164
Art. I. Quando ed ove pagarsi debba l'affitto, e se si debbano pagare interessi . . . . . » 165
§. 1. Quando pagarsi debba l'affitto . » ivi
» 2. Ove debba pagarsi l'affitto . . . » 167

§ 3. Degli interessi sulle pigioni od affitti p. 169
Art. II. In quali casi competa al conduttore la remissione degli affitti in tutto od in parte . . . . . » 170
§. 1. Principj generali. Principio primo » 171
Secondo principio . . . . . » 172
Terzo principio . . . . . » ivi
Quarto principio . . . . . » 173
Quinto principio . . . . . » ivi
Sesto principio . . . . . » 174
» 2. Applicazione de' suesposti principj alle pigioni delle case . . . . » ivi
» 3. Applicazione de' suesposti principj agli affitti delle campagne . . . » 182
» 4. Applicazione delle premesse regole alla locazion d' opere e de' servigj tanto degli artefici che dei domestici . . . . . » 196
» 5. Della convenzione per cui il conduttore o affittuario si assoggetta ai casi fortuiti . . . . . » 209
Art. III. Delle eccezioni che gli affittuarj o inquilini possono opporre . . » 214
— IV. Delle altre obbligazioni del conduttore che nascono dalla natura del contratto . . . . . » 223
§. 1. Dell' obbligo del conduttore di non far servire la cosa ad altr' uso che a quello per cui fu locata . . » ivi
» 2. Seconda specie di obbligazione . » 224
» 3. Terza specie di obbligazione . . » 239
Capitolo II. Degli obblighi del conduttore che nascono dalla buona fede, dalla

consuetudine, o dalle clausole particolari del contratto . . . pag. 242
Art. I. Delle obbligazioni che nascono dalla buona fede . . . . . » ivi
— II. Delle obbligazioni del conduttore che nascono dall'uso locale, o da qualche clausola particolare del contratto . . . . . » 245
— III. Se il colono o conduttore d'un fondo soggiaccia ai carichi reali ed alle riparazioni del fondo stesso, quando non v' è convenzione espressa sopra di ciò . . . . . » 250
§. 1. De' carichi reali . . . . . » ivi
» 2. Delle riparazioni . . . . . » 256

QUARTA PARTE.

DI CIO' CHE CONCERNE L' ESECUZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO, E DE' DIRITTI CHE UN TAL CONTRATTO DA' AL LOCATORE ED AL CONDUTTORE.

Capitolo I. De' diritti che competono ai locatori di case e poderi . . . . » 266
Art. I. Del diritto di pegno che compete ai locatori sopra i frutti e su i mobili che servono a fornire le case » 268
§. 1. Qual' è l' origine di questo diritto » ivi
» 2. Come si acquista il predetto diritto, ed a chi lo si accorda . . . » 272
» 3. A quali cose si estenda il predetto diritto . . . . . » 274

Art. II. Del diritto di prelazione che compete al padrone di case o poderi . . . . . pag. 293
— III. Dell' azione persecutoria che ha il locatore sui mobili soggetti alla sua ipoteca . . . . . » 301
— IV. Del diritto di esecuzione che lo statuto d' Orleans accorda al locatore, e del diritto di pegno che accorda lo statuto di Parigi . . » 311
Sezione I. Del diritto del conduttore . . » 318

QUINTA PARTE.

DELLA SOLUZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO O DI PIGIONE.

Sezione I. Delle soluzioni di affitti o pigioni che si fanuo *ipso jure* . . . » 353
Art. I. Della risoluzione dell' affitto a motivo della scadenza del tempo per cui fu fatto . . . . . » 354
— II. Del caso in cui risolvesi *ipso jure* l' affitto prima che spiri il tempo prefisso . . . . . » 356
§. 1. Primo caso . . . . . » ivi
» 2. Secondo caso . . . . . » ivi
» 3. Terzo caso . . . . . » 358
» 4. Se si disciolga l' affitto per la morte di una delle parti . . . . . » 365
Sezione II. Delle risoluzioni de' contratti di affitto o pigione che non si effettuano *ipso jure* . . . . . » 366

Art. I. Delle cause per le quali può chiedersi lo scioglimento dell' affitto o della pigione . . . . . pag. 367
§. 1. Delle cause per le quali lo scioglimento può chiedersi dal locatore » ivi
» 2. Di alcune clausole per le quali il locatore può pretendere la soluzion dell' affitto . . . . . » 373
» 3. Del caso in cui la risoluzion dell' affitto può esser richiesta dall' una o dall' altra delle parti . . . » 374
Art. II. Del diritto che ha il proprietario locatore di risolvere l'affittanza da lui fatta della sua casa allorchè vuole egli stesso abitarla . . » 377
§. 1. In quali casi vi sia luogo al diritto dalla legge accordato al proprietario di risolver l' affitto ch' egli ha fatto della soa casa per recarvisi ad occuparla egli stesso . . . » 378
» 2. A qual locatore competa il diritto dalla legge *Ædo* accordato . . » 380
» 3. Delle condizioni sotto le quali il proprietario può valersi ed usare della legge *Ædo*. Prima condizione » 383
Seconda condizione . . . . . » ivi
Terza condizione . . . . . » 385
» 4. Se il proprietario possa rinunziare alla legge *Ædo* . . . . . » 386

PARTE SESTA.

DELLA TACITA RICONDUZIONE; DI ALCUNE ALTRE SPECIE PARTICOLARI DE' CONTRATTI DI LOCAZIONE DI COSE; DELLE PROMESSE DI AFFITTO, E DELLE CAPARRE.

SEZIONE I. Della tacita riconduzione . . pag. 390
Art. I. Cosa è la tacita riconduzione, ed in quali casi abbia luogo . . . » 391
— II. Per qual tempo abbia luogo la tacita riconduzione . . . . . » 402
§. 1. Quali sono le obbligazioni, e quali i diritti che risultano dalla tacita riconduzione . . . . . » 409
» 2. Se la tacita riconduzione abbia luogo rispetto ad altri contratti che a quelli di affitti di case o campagne . . . . . » 417
Art. III. Degli affitti od appalti giudiziarj » 423
SEZIONE II. Della licitazione per affitti o pigioni . . . . . » 431
——— III. Delle promesse di dare e prendere a pigione, e delle caparre . . » 436

5831010

PREZZO DEL PRESENTE VOLUME

Lire 5. — di Milano.

LAMTEM
LEAKTOM

B.5.2.489